

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

EX ART. 570 C.P.C.

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 176/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato: Avv. Giorgio Scanavino

§

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 176/2021 Tribunale di Asti, il sottoscritto Professionista Delegato avv. Giorgio Scanavino, con studio in Alba (CN), Corso Torino n. 12 – quale professionista delegato alle operazioni di vendita relative alla procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione – Dott.ssa Paola Amisano in data 8.1.2025 / 31.7.2025 –

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2026** alle ore **16.00** avrà luogo avanti al delegato alla vendita avv. Giorgio Scanavino, presso il suo studio in Alba (CN), Corso Torino n. 12, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

DATI CATASTALI

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCT Comune Alba Fg.4 part.294, ente urbano, di are due e centiare 42 con entrostante fabbricato così censito:
- NCEU Comune Alba Fg.4 part.294 Corso Canale n.105, P T-1, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 4, vani 11, rendita catastale Euro 1.107,80;

Proprietà per ½ dei seguenti immobili:

- NCT Comune Alba Fg.4 part.141, incolto sterile, consistenza are 7 e 10 centiare,

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

- NCT Comune Alba Fg.4 part.272, seminativo arborato, consistenza 19 are, reddito dominicale 16,19, Reddito agrario 8,83;
- NCEU Comune Alba Fg.4 part.470 sub.1 (originato dalla soppressione del CT Fg 4 part 295) area urbana (F/1), consistenza 190 metri quadrati.

Il compendio come sopra individuato risulta sito in Alba (CN), Corso Canale n. 105.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA

Trattasi di un'unità immobiliare sita nel fabbricato localizzato in Corso Canale 105 in Alba. La zona in cui si colloca è a nord ovest del centro storico di Alba, denominata Località Mussotto, sulla direttrice di traffico regionale SR29 Corso Canale.

Si accede all'unità immobiliare a partire dalla strada pubblica (Corso Canale) transitando sulla particella 337 (di altra proprietà, esclusa dalla procedura) e poi sulle particelle 272-141-470 oggetto della medesima esecuzione immobiliare, possedute dal debitore esecutato nella quota di ½.

Il fabbricato è su due piani fuori terra, con sovrastante locale sottotetto non abitabile e scala di collegamento interna ed è costruito in aderenza alla restante parte di edificio, che un tempo ne costituiva un'unica proprietà ad oggi individuata catastalmente come Fg. 4 part. 293.

La struttura verticale è in muratura portante, con solai più recenti in cemento armato e tetto con struttura in legno e manto in coppi.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dal fronte sud dell'immobile ed esiste un secondo accesso per i locali di sgombero al piano terra anche dal fronte nord.

L'unità immobiliare è così composta: Al piano terra: sala / ingresso, camera, disimpegno, lavanderia, wc, sgombero 1, sgombero 2, sgombero 3, centrale termica; al piano primo: disimpegno, camera 1, camera 2, camera 3, bagno 1, bagno 2, sala, cucina, ripostiglio, terrazzo, balcone 1, balcone 2, balcone 3; al piano sottotetto: sottotetto non abitabile.

L'accesso del fabbricato avviene al piano terra dall'ingresso/sala che è un ampio locale di 41,5 metri quadrati, con 2 finestre su cortile nel quale si colloca un'ampia scala di accesso al piano primo ed un camino.

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

Al piano terra sono presenti anche una camera sul lato est dell'ingresso/sala e sull'altro lato un disimpegno con lavanderia e piccolo bagno senza finestra.

Sul lato nord sono presenti i locali di sgombero, che sono tre di cui due comunicanti tra loro con ampio varco e la centrale termica.

Si rilevano nei locali al piano terra fenomeni di umidità di risalita dovuti alla mancanza di locali cantinati e/o di vespaio aerato.

Al piano primo, al quale si accede con la scala esistente nell'ingresso/sala, è presente un lungo disimpegno che dà accesso a tutti i locali.

Sul lato ovest vi è un'ampia sala con tripla aria, sui fronti nord, sud ed ovest, di 44 metri quadrati.

E' presente un locale cucina con accesso sul terrazzo, ampio 32 metri quadrati dal quale si accede anche al sottoscala che porta al sottotetto non abitabile.

Sul piano sono poi presenti 3 camere da letto, due sul fronte nord rispettivamente di 14 e di 16 metri quadrati ed una sul fronte sud di 26 metri quadrati.

Inoltre vi sono due servizi igienici adiacenti rispettivamente di 7 ed 8 metri quadrati ed un piccolo ripostiglio in fondo al disimpegno sul lato est.

Il piano sottotetto non è risultato accessibile durante il sopralluogo per lo stato della scala che non è accessibile ed è stato possibile visionare il tetto e lo stato del locale, che non è abitabile, solo dal pianerottolo di accesso esistente al piano primo dietro la cucina.

CORTILE

Il fabbricato si affaccia su di un cortile lato sud e su un'area sul retro che sono identificati catastalmente separatamente rispetto alla sopra indicata unità abitativa.

Essi sono:

- NCT Fg. 4 part. 141 terreno
- NCT Fg. 4 part. 272 terreno
- NCEU Fg. 4 part. 470 sub.1 area urbana

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

I tre mappali sopracitati sono chiusi da unico perimetro e pertanto costituiscono un unico lotto cintato.

Tali mappali sono posseduti unicamente nella quota di $\frac{1}{2}$ dal debitore esecutato.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile è dotato di impianto elettrico di ordinaria tipologia e di non recente installazione come visibile dalle placche elettriche e dagli elementi esterni.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a metano situata nella centrale termica al piano terra alla quale si aggiungono diverse stufe a pellet, una collocata nello sgombero al piano terra ed altre due situate nella sala al piano primo.

Si rimanda alla verifica di un impiantista per verifica di rispondenza alla norma delle caldaie presenti e dei loro scarichi.

L'impianto idrosanitario è presente sia al piano terra per quanto concerne il servizio igienico e la lavanderia, sia al piano primo per la cucina ed i due servizi igienici, nonché per l'impianto di riscaldamento.

Non è presente impianto solare, non è presente impianto fotovoltaico.

Durante il sopralluogo non è emersa come affermato dagli affittuari la presenza di fosse biologiche, il fabbricato risulta allacciato pertanto alla fognatura comunale e rete gas.

L'unità immobiliare è allacciabile alla rete telefonica, è presente una parabola sul tetto per impianto TV.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture è discreto per tutto l'immobile. Si evidenzia che:

- Le murature interne del piano primo e dei locali abitabili al piano terra si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore, al piano terra i locali di sgombero presentano invece murature al grezzo.
- Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche di vario colore come anche i rivestimenti dei bagni,
- I locali di sgombero hanno prevalentemente pavimento in solo battuto di cemento,
- Si rileva che i locali al piano terra presentano alcuni fenomeni di umidità di risalita, dovuti presumibilmente alla mancanza della cantina sottostante e/o vespaio isolato,

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

- Presenza di muffe sul soffitto di alcuni locali al piano primo (per esempio nel bagno) ed alcune fessurazioni,
- I serramenti sono in legno con vetro semplice di datata installazione, le persiane sono anch'esse datate e necessitano manutenzione,
- Nella centrale termica si rileva presenza di acqua da verificarsi,
- Il tetto come visibile dalla scala esistente al piano primo necessita alcune manutenzioni nel manto di copertura perché datato,
- Il fabbricato non è tinteggiato e sul paramento murario si evidenziano molti punti in cui l'intonaco è da rasare perché rimaneggiato da lavori su porte e finestre. L'intero fabbricato quindi risulta da tinteggiare e rasare.
- Lattoneria (gronde e pluviali) di datata installazione.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è quindi nel complesso discreto per l'epoca di costruzione ma necessita di lavori di manutenzione.

Si rileva, in merito al contesto nel quale sorge l'immobile, che il fabbricato adiacente identificato al Fg. 4 Part 293, che è in adiacenza e di altra proprietà, è in condizioni manutentive scarse ed attualmente non utilizzato.

DESCRIZIONE TERRENI

NCT Comune di Alba (CN), Foglio 4, Particella 141

Trattasi di terreno destinato catastalmente ad "incolto sterile" di 710 metri quadrati.

Tale terreno è attualmente utilizzato in parte come cortile pavimentato con autobloccanti ed in parte come area verde utilizzata dall'unità abitativa Fg.4 part. 294, oggetto di questa esecuzione immobiliare, e dell'unità adiacente, Fg.4 part. 293 di altra proprietà ed esclusa da questa esecuzione immobiliare, in quanto unita nella medesima cinta.

Il terreno non è completamente pianeggiante perché l'area verde degrada verso sud.

Si rileva che, come indicato nello schema sopra riportato, la quota di proprietà del debitore esecutato di questo lotto è pari a $\frac{1}{2}$.

Si accede a questo terreno transitando a partire dalla strada pubblica SR29 Corso Canale transitando sul mappale 337 (di altra proprietà non oggetto di procedura) e poi sul mappale 272 (oggetto di questa esecuzione immobiliare).

NCT Comune di Alba (CN), Foglio 4, Particella 272

Trattasi di terreno destinato catastalmente ad “seminativo arborato” di 1.900 metri quadrati.

Il lotto si estende dalla strada regionale SR 29 Corso Canale, alla porzione a nord del fabbricato, fino all’area triangolare che esiste ad ovest del fabbricato.

Tale terreno è attualmente utilizzato in parte come cortile pavimentato con autobloccanti ed area di manovra ed in parte come area verde utilizzata dall’unità abitativa Fg.4 part. 294, oggetto di questa esecuzione immobiliare, e dell’unità adiacente, Fg.4 part. 293 di altra proprietà ed esclusa da questa esecuzione immobiliare, in quanto unita nella medesima cinta. Si rileva che la quota di proprietà del debitore esecutato di questo lotto è pari a $\frac{1}{2}$.

Il terreno non è completamente pianeggiante perché l’area verde degrada verso il Corso Canale e nella porzione nord è sopraelevato.

Su questo lotto è presente un piccolo basso fabbricato, a destinazione “pollaio” nella porzione a nord ovest, che non è conforme e che non è pertanto sanabile.

Si accede a questo terreno transitando a partire dalla strada pubblica SR29 Corso Canale transitando sul mappale 337 (di altra proprietà non oggetto di procedura).

NCEU Comune di Alba (CN), Foglio 4, Particella 470, Subalterno 1, area urbana.

Trattasi di terreno destinato catastalmente come “area urbana” di 190 metri quadrati.

Il lotto si estende sul lato a nord del fabbricato per una piccola striscia di terreno, che ad oggi è in battuto di cemento.

Tale area è attualmente utilizzata come marciapiede in battuto dall’unità abitativa Fg.4 part. 294, oggetto di questa esecuzione immobiliare, e dell’unità adiacente Fg.4 Part. 293, di altra proprietà ed esclusa da questa esecuzione immobiliare, in quanto unita nella medesima cinta con i restanti mappali 141 e 272 del Foglio 4.

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

Si rileva che come indicato nello schema sopra riportato la quota di proprietà del debitore esecutato di questo lotto è pari a $\frac{1}{2}$.

CONFORMITA' EDILIZIA

Previo integrale richiamo a quanto meglio descritto in perizia, il fabbricato dovrà essere regolarizzato con la presentazione della CILA in sanatoria per la variazione delle destinazioni dei locali interni di cui si meglio descrive in premessa. Per la CILA in sanatoria definita dall'art. 6 bis comma V dovrà essere corrisposta una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00.

Dopo la presentazione della CILA in sanatoria dovrà essere aggiornato anche il Catasto con la presentazione di una variazione catastale di aggiornamento.

Poiché l'unità immobiliare è ad oggi sprovvista del certificato di agibilità, dovrà inoltre essere presentata anche una SCA (segnalazione certificata di agibilità) ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001 con la presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti esistenti e il certificato di collaudo e la dichiarazione di conformità statica della struttura.

Per quanto concerne il basso fabbricato che è sito sulla particella 272 del Foglio 4, si rileva che esso dovrà essere demolito in quanto non rispetta la distanza tra strade e confini per la tipologia.

STATO OCCUPAZIONALE

Esiste un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate per l'unità abitativa residenziale (N.C.E.U. Foglio 4 Part. 294), pertanto l'immobile ad oggi è occupato.

§

La vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "*Regolamento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito www.astetelematiche.it nella sezione "*Le aste telematiche*" alla pagina "*Modulistica*".

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985, come modificata e integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancata di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, così come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

In ogni caso, per quanto ivi non indicato e per ogni maggior dettaglio si fa espresso riferimento alla perizia (e relativa integrazione) del CTU – Arch. Alessandra Bodda per ogni elemento descritto dell'immobile oggetto di vendita, dandosi per conosciuta dagli eventuali offerenti.

§

PREZZO DELLA VENDITA

Il prezzo base della vendita è fissato in:

LOTTO UNICO: Euro 248.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantottomila / 00)

Ai sensi dell'art. 571, comma II c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

Pertanto le offerte minime dovranno essere non inferiori a: **Euro 186.000,00 (diconsi Euro centoottantaseimila / 00).**

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara tra più offerenti): **Euro 5.000,00 (diconsi Euro cinquemila / 00).**

Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il sito www.astetelematiche.it, utilizzando l'apposito modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata, con le modalità sotto riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, OVVERO ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 14 GENNAIO 2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico

dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma V del D.M. 32/2015, a pena di inammissibilità.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente:

cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico - si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo

prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta. Detto soggetto deve essere il titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure il soggetto

che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 013/287288 intestato a "Tribunale di Asti – Es. Imm. RGE 176/2021" acceso presso Banca d'Alba credito cooperativo sc (IBAN: IT29 Y085 3022 5010 0000 0287 288); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva Tribunale Asti 176/2021 RGE, versamento cauzione, lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 12.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara; (n.b.: i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato).

A tale udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni sei (da intendersi giorni lavorativi, escluso sabato e giorni festivi) ovvero **dal giorno 15 gennaio 2026 ore 16.00 sino al giorno 21 gennaio 2026 ore 16.00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista Delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

L'aggiudicatario provvisorio, qualora già non residente nel Comune di Asti, dovrà eleggere ivi domicilio al momento dell'aggiudicazione.

In caso di mancata aggiudicazione, entro il termine di dieci giorni dalla chiusura della gara, il professionista delegato provvederà a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (dedotto il bollo ed al netto di eventuali oneri bancari).

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato entro lo stesso termine e, comunque, nei termini di legge la dichiarazione antiriciclaggio.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare, nello stesso termine, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene (spese di registro e di trascrizione), che il professionista delegato gli comunicherà tempestivamente, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2 comma settimo D.M. 227/2015.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato).

Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento

Come previsto dall'art. 585, comma III c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c/c della procedura direttamente dall'istituto di credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula e alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma III c.p.c. e 2822 c.c.

Pagamento al creditore fondiario in caso di mutuo fondiario

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1.1.1994, ai sensi del T.U. 16.7.1905 n. 646 richiamato dal DPR 21.1.1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma V del D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro giorni 15 (quindici) dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

A tal fine il creditore fondiario, ove l'atto di precetto, ovvero l'atto di intervento, non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'istituto di credito depositi in PCT e faccia pervenire al Professionista Delegato via PEC in tempo utile una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione di cui sopra da parte dell'istituto di credito o contestazioni delle medesime da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma IV del D. Lgs. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate al Professionista Delegato prima della vendita) la quota dell' 80% del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e versare il residuo 20% sul conto

corrente bancario intestato alla procedura (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma VII D.M. n. 227/2015 sul c/c della procedura).

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista Delegato.

MANCATO PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Se il prezzo non è versato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

§§§

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione se delegate, saranno poste in essere dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Alba (CN), Corso Torino n. 12, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8.00 e le ore 20.00.

All'avviso si applica l'art. 173 – quater disp. att. c.p.c.

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, al momento dell'aggiudicazione dovrà ivi eleggere domicilio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita del bene dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – Strada Settimo n. 399/15 – TORINO

Telefono: 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971

e – mail: immobiliari@ivgpiemonte.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

centralino: 0586.20141

e – mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Si precisa che la partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;
- l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale (www.tribunale.asti.giustizia.it) e il sito web distrettuale della Corte d'Appello (www.giustizia.piemonte.it)

*

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

STUDIO LEGALE

Avv. GIORGIO SCANAVINO

Corso Torino, n. 12 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.364401 – Fax 0173.449042

Email: esecuzioni@scanavinobertolino.com

P.E.C.: giorgio.scanavino@ordineavvocatialba.eu

*

Alba, li 27 agosto 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Giorgio Scanavino