

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Es. imm. n.181/13 – 215/15 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato alla vendita: avv. Luca Magliano

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

*** **

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Luca Magliano (C.F. MGLLCU68M20A124P, fax 0173.220766, P.E.C.: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Via Macrino n. 1, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti del 17.01.2025, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare in epigrafe avvisa che si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi dell'art. 570 e segg c.p.c., con modalità telematiche, dei seguenti immobili:

LOTTO 1 (in perizia A)

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (APPARTAMENTO) in Canelli (AT) Viale Risorgimento n.119

Dati catastali:

Catasto FABBRICATI: Comune di Canelli (AT), Foglio 14, Part. 306 sub.2, piano 1, Cat. A/2, Cl. I, cons.5 vani, rendita €284,05.

Descrizione dell'immobile:

Piena proprietà per intera quota su unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento), sita al piano primo di un più ampio fabbricato, sito in Canelli (AT), Viale Risorgimento n.119, composta da: ingresso-disimpegno, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, balconata su fronte cortile e balcone su fronte strada. L'unità è in mediocre stato di conservazione (due camere presentano crepe per tutto lo spessore del muro su parete confine adiacente condominio, soffitto adiacente e parete lato cortile), è provvista di allacciamento a rete elettrica, idrica e fognaria, dotata di impianto termico autonomo a gas di rete urbana e boiler elettrico per acqua sanitaria.

L'unità ha accesso pedonale da vano scala comune su Viale Risorgimento n.119 e gode di diritti sulle parti comuni del fabbricato (muri perimetrali, orizzontamenti, tetto, facciate, vano scala, centrale termica esterna con attigua tettoia) e su bene comune non censibile (Foglio 14, Part. 306 sub.4) costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpoderale e a cortile interno, che fornisce altresì l'accesso carrabile.

Il lotto 1 risulta avere superficie commerciale lorda di mq.113,78 per l'abitazione, mq.10,27 per il balcone su cortile, mq.7,14 per il balcone sulla via pubblica.

L'alloggio è classificato all'APE in atti quale appartenente alla Classe Energetica G.

L'unità confina in adiacenza con Viale Risorgimento, vano scala comune sub.4, alloggio sub.3, cortile comune sub.4, particella F.14 n.307 di proprietà di terzi, sottostante magazzino di attività produttiva sub.7, soprastante sottotetto sub.3.

Situazione urbanistico - edilizia : Il fabbricato cui appartiene lotto 1 ricade urbanisticamente nel Comune di Canelli (AT) all'interno della "Zona Urbanistica B3" (ex art.30 n.t.a del vigente PRGC) che ammette l'insediamento di residenza, terziario e artigianato di servizio, ha classe di edificabilità III B3 di elevata pericolosità. Per tale zona urbanistica gli interventi sono subordinati alle prescrizioni del punto 10 dell'art.28 della N.T.A., che non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ma solo modesti ampliamenti con modesto incremento del carico antropico ed escludono la realizzazione di locali interrati a quote inferiori all'attuale piano di campagna e la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici.

Il basso fabbricato destinato a centrale termica con attigua tettoia, da considerarsi parte comune all'intero compendio immobiliare e dunque anche della sua porzione costituente il lotto 1, risulta essere realizzato in assenza di permesso di costruire e non sanabile in quanto costituente superficie coperta eccedente quella ammissibile e pertanto dovrà essere eseguita la sua demolizione, i cui oneri risultano sono quantificati nella perizia di stima - come aggiornati al 2025 nell'integrazione alla stessa disposta dal giudice dell'esecuzione - in €.8.725, da suddividersi pro quota a carico di ciascuna unità appartenente al compendio.

Situazione occupazionale: L'unità immobiliare costituente il lotto 1 risulta non abitata, ma occupata da mobili appartenenti agli esecutati; è pertanto da ritenersi libera per la procedura.

Condizioni della vendita Il **prezzo base** della vendita per il **lotto 1** è fissato in complessivi **euro 46.800,00** (euro quarantaseimilaottocento/00).

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima e nella sua integrazione in atti. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

LOTTO 2 (in perizia B)

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (APPARTAMENTO) in Canelli (AT) Viale Risorgimento n.119

Dati catastali:

Catasto FABBRICATI: Comune di Canelli (AT), Foglio 14, Part. 306 sub.3, piano 1-2, Cat. A/2, Cl. 1, cons.6,5 vani, rendita €.369,27.

Descrizione dell'immobile: Piena proprietà per intera quota su unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento), sita al piano primo di un più ampio fabbricato, sito in Canelli (AT), Viale Risorgimento n.119, composta da ingresso-disimpegno, tre camere, due bagni, cucina, balconata su fronte cortile e balcone su fronte strada, locale pertinenziale sottotetto ad uso sgombero, al rustico, accessibile dalla scala comune. L'unità è in ordinario stato di conservazione, provvista di allacciamento a rete elettrica, idrica e fognaria, dotata di impianto termico autonomo a gas di rete urbana e boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare è accessibile da vano scala comune su Viale Risorgimento n.119 e gode di diritti sulle parti comuni del fabbricato (muri perimetrali, orizzontamenti, tetto, facciate, vano scala, centrale termica esterna con attigua tettoia) e su bene comune non censibile (Foglio 14, Part. 306 sub.4) costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpoderale e a cortile interno che fornisce altresì l'accesso carrabile.

Il lotto 2 risulta avere superficie commerciale lorda di mq.113,78 per l'abitazione, mq.10,27 per il balcone su cortile, mq.7,14 per il balcone sulla via pubblica e mq.240,72 per il sottotetto.

L'alloggio è classificato all'APE in atti quale appartenente alla Classe Energetica G.

L'unità confina in adiacenza con Viale Risorgimento, vano scala comune sub.4, alloggio sub.3, cortile comune sub.4, sottostante magazzino di attività produttiva sub.7.

Situazione urbanistico-edilizia: Il fabbricato cui appartiene lotto 2 ricade urbanisticamente nel Comune di Canelli (AT) all'interno della "Zona Urbanistica B3" (ex art.30 n.t.a del vigente PRGC) che ammette l'insediamento di residenza, terziario e artigianato di servizio, ha classe di edificabilità III B3 di elevata pericolosità. Per tale zona urbanistica gli interventi sono subordinati alle prescrizioni del punto 10 dell'art.28 della N.T.A., che non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ma solo modesti ampliamenti con modesto incremento del carico antropico ed escludono la realizzazione di locali interrati a quote inferiori all'attuale piano di campagna e la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici.

Il basso fabbricato destinato a centrale termica con attigua tettoia, da considerarsi parte comune all'intero compendio immobiliare e dunque anche della sua porzione costituente il lotto 2, risulta essere realizzato in assenza di permesso di costruire e non sanabile in quanto costituente superficie

coperta eccedente quella ammissibile e pertanto dovrà essere eseguita la sua demolizione, i cui oneri risultano sono quantificati nella perizia di stima - come aggiornati al 2025 nell'integrazione alla stessa disposta dal giudice dell'esecuzione - in €.8.725, da suddividersi pro quota a carico di ciascuna unità appartenente al compendio.

Situazione occupazionale: l'unità immobiliare costituente il lotto 2 risulta abitata da uno degli esecutati e pertanto è da ritenersi libera per la procedura.

Condizioni della vendita: Il **prezzo base** della vendita per il **lotto 2** è fissato in complessivi **euro 56.000,00** (euro cinquantaseimila/00).

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

LOTTO 3 (in perizia C)

PORTICO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA in Canelli (AT), Viale Risorgimento n.109

Dati catastali:

CATASTO FABBRICATI: Comune di Canelli (AT), Foglio 14, Part. 306, sub.5, piano T, Cat. D/7, rendita €.90,00.

Descrizione dell'immobile: Piena proprietà per intera quota su unità immobiliare (portico) per attività produttiva al piano cortile, in posizione centrale rispetto a quest'ultimo, accessibile dal medesimo previo attraversamento di cancello carrabile al civico n.109 di Viale Risorgimento, su stradina privata. Detto portico, avente superficie commerciale lorda di mq.47,43, è chiuso su tre lati da muratura in blocchi di calcestruzzo vibrato, pilastri in cemento armato, pavimentazione in battuto cementizio, soffitto in latero cemento con soprastante tetto ad una falda con copertura in fibrocemento.

L'immobile gode di diritti sulle parti comuni del fabbricato (muri perimetrali, orizzontamenti, tetto, facciate, vano scala, centrale termica esterna con attigua tettoia) e su bene comune non censibile (Foglio 14, Part. 306 sub.4) costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpodereale e a cortile interno.

L'unità confina in adiacenza con area comune sub.4, part.F.14 sub.400 di proprietà di terzi.

Situazione urbanistico-edilizia: Il fabbricato oggetto del lotto 3 risulta edificato in assenza del prescritto assenso da parte della competente autorità comunale. A giudizio del perito stimatore detto abuso non risulta sanabile per preesistente saturazione della superficie coperta edificabile e di conseguenza il fabbricato deve essere demolito. Il valore del lotto è stato dunque calcolato nella perizia di stima, come aggiornata dall'integrazione disposta nel 2025, tenendo conto del valore dell'immobile, dedotto il costo di sua demolizione, corrispondendo sostanzialmente al valore dell'area di insidenza del medesimo.

Il basso fabbricato destinato a centrale termica con attigua tettoia, da considerarsi parte comune all'intero compendio immobiliare e dunque anche della sua porzione costituente il lotto 3, risulta essere realizzato in assenza di permesso di costruire e non sanabile in quanto costituente superficie coperta eccedente quella ammissibile e pertanto dovrà essere eseguita la sua demolizione, i cui oneri risultano sono quantificati nella perizia di stima - come aggiornati al 2025 nell'integrazione alla stessa disposta dal giudice dell'esecuzione - in €8.725, da suddividersi pro quota a carico di ciascuna unità appartenente al compendio.

Situazione occupazionale: l'immobile risulta libero.

Condizioni della vendita: Il **prezzo base** della vendita per il **lotto 3** è fissato in complessivi **euro 800,00** (euro ottocento/00).

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

LOTTO 4 (in perizia D)

MAGAZZINO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA in Canelli (AT) Viale Risorgimento 119

Dati catastali:

CATASTO FABBRICATI: Comune di Canelli (AT), Foglio 14, Part. 306, sub.6, piano S-1 Cat. D/7, rendita €940,00.

Descrizione dell'immobile: Piena proprietà per intera quota su magazzino di attività produttiva, sito al piano seminterrato, con accesso pedonale da vano scala comune su Viale Risorgimento 119. L'immobile è in scadente stato di conservazione, provvisto di allacciamento alla rete elettrica ma privo degli impianti idrico, fognario e termico, risulta composto da n.tre locali, il primo con

superficie di calpestio di mq.194,74 ed altezza utile di 2,69 m., il secondo con superficie di calpestio di mq.7,29 ed altezza utile di 2,69 m., il terzo con superficie di calpestio di mq.5,14 ed altezza utile variabile da 2,69 m. a 0,60 m.

L'immobile gode di diritti sulle parti comuni del fabbricato (muri perimetrali, orizzontamenti, tetto, facciate, vano scala, centrale termica esterna con attigua tettoia) e su bene comune non censibile (Foglio 14, Part. 306 sub.4) costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpodereale e a cortile interno che fornisce altresì l'accesso carrabile.

L'unità confina in adiacenza con Viale Risorgimento, vano scala comune sub.4, cortile comune sub.4, magazzino sottoscala sub.7, centrale termica con attigua tettoia comune sub.4, particella F.14, n.307 di proprietà di terzi; soprastanti magazzino sub.7 e vano scala comune sub.4.

Situazione urbanistico-edilizia: Il fabbricato cui appartiene lotto 4 ricade urbanisticamente nel Comune di Canelli (AT) all'interno della "Zona Urbanistica B3" (ex art.30 n.t.a del vigente PRGC) che ammette l'insediamento di residenza, terziario e artigianato di servizio, ha classe di edificabilità III B3 di elevata pericolosità. Per tale zona urbanistica gli interventi sono subordinati alle prescrizioni del punto 10 dell'art.28 della N.T.A., che non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ma solo modesti ampliamenti con modesto incremento del carico antropico ed escludono la realizzazione di locali interrati a quote inferiori all'attuale piano di campagna e la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici.

L'unità costituente il lotto 4 presenta alcune difformità (lavori eseguiti in assenza di autorizzazioni amministrative) ritenute sanabili dal perito stimatore ricorrendo alla procedura di CILA a sanatoria e pagamento dei relativi oneri.

Il basso fabbricato destinato a centrale termica con attigua tettoia, da considerarsi parte comune all'intero compendio immobiliare e dunque anche della sua porzione costituente il lotto 4, risulta essere realizzato in assenza di permesso di costruire e non sanabile in quanto costituente superficie coperta eccedente quella ammissibile e pertanto dovrà essere eseguita la sua demolizione, i cui oneri risultano sono quantificati nella perizia di stima - come aggiornati al 2025 nell'integrazione alla stessa disposta dal giudice dell'esecuzione - in €.8.725, da suddividersi pro quota a carico di ciascuna unità appartenente al compendio.

Situazione occupazionale: l'unità immobiliare costituente il lotto 4 risulta inutilizzata, sebbene contenente masserizie; è da ritenersi libera per la procedura.

Condizioni della vendita: Il **prezzo base** della vendita per il **lotto 4** è fissato in complessivi **euro 37.000,00** (euro trentasettemila/00).

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e

passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

LOTTO 5 (in perizia E)

MAGAZZINO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA in Canelli (AT) Viale Risorgimento 119

Dati catastali:

CATASTO FABBRICATI: Comune di Canelli (AT), Foglio 14, Part. 306, sub.7, piano S1-T Cat. D/7, rendita €.980,00.

Descrizione dell'immobile: Piena proprietà per intera quota su magazzino di attività produttiva, sito al piano rialzato, con accesso pedonale da vano scala comune su Viale Risorgimento 119, nonché locale al piano seminterrato accessibile da cortile comune e servizio igienico esterno su pianerottolo della scala esterna di accesso da cortile comune. L'immobile è in ordinario stato di conservazione, provvisto di allacciamento alla rete elettrica ma privo dell'impianto termico, risulta composto da n.quattro locali, il primo, al piano rialzato, con superficie di calpestio di mq.189,55 ed altezza utile di 2,99 m., il secondo, al piano rialzato, con superficie di calpestio di mq.4,32 ed altezza utile di 2,99 m., il terzo, al piano rialzato, con superficie di calpestio di mq.9,09 ed altezza utile di 3 m., il quarto al piano seminterrato rialzato con superficie di calpestio di mq.9,66 ed altezza utile variabile da 0,24 a 2,63 m., oltre servizio igienico al piano rialzato e scala esterna di accesso al cortile,

L'immobile gode di diritti sulle parti comuni del fabbricato (muri perimetrali, orizzontamenti, tetto, facciate, vano scala, centrale termica esterna con attigua tettoia) e su bene comune non censibile (Foglio 14, Part. 306 sub.4) costituito da area libera esterna adibita a porzione di stradina privata interpodereale e a cortile interno che fornisce altresì l'accesso carrabile.

L'unità confina in adiacenza con cortile comune sub.4 e magazzino sub.6 per il piano seminterrato, Viale Risorgimento, vano scala comune sub.4, cortile comune sub.4, particella F.14, n.307 di proprietà di terzi per il piano rialzato; soprastanti alloggi sub. 2 e sub.3, sottostante magazzino sub.6.

Situazione urbanistico-edilizia: Il fabbricato cui appartiene lotto 5 ricade urbanisticamente nel Comune di Canelli (AT) all'interno della "Zona Urbanistica B3" (ex art.30 n.t.a del vigente PRGC) che ammette l'insediamento di residenza, terziario e artigianato di servizio, ha classe di edificabilità III B3 di elevata pericolosità. Per tale zona urbanistica gli interventi sono subordinati alle

prescrizioni del punto 10 dell'art.28 della N.T.A., che non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ma solo modesti ampliamenti con modesto incremento del carico antropico ed escludono la realizzazione di locali interrati a quote inferiori all'attuale piano di campagna e la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici.

L'unità costituente il lotto 5 presenta alcune difformità (lavori eseguiti in assenza di autorizzazioni amministrative) ritenute sanabili dal perito stimatore ricorrendo alla procedura di CILA a sanatoria e pagamento dei relativi oneri.

Il basso fabbricato destinato a centrale termica con attigua tettoia, da considerarsi parte comune all'intero compendio immobiliare e dunque anche della sua porzione costituente il lotto 5, risulta essere realizzato in assenza di permesso di costruire e non sanabile in quanto costituente superficie coperta eccedente quella ammissibile e pertanto dovrà essere eseguita la sua demolizione, i cui oneri risultano sono quantificati nella perizia di stima - come aggiornati al 2025 nell'integrazione alla stessa disposta dal giudice dell'esecuzione - in €.8.725, da suddividersi pro quota a carico di ciascuna unità appartenente al compendio.

Situazione occupazionale: l'unità immobiliare costituente il lotto 5 risulta libera per la procedura.

Condizioni della vendita: Il **prezzo base** della vendita per il **lotto 5** è fissato in complessivi **euro 55.600,00** (euro cinquantacinquemilaseicento/00).

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione a questa vendita senza incanto, pertanto, sarà pari a:

- Euro 35.100,00 (euro trentacinquemilaseicento/00) relativamente al lotto 1 (in perizia lotto A)
- Euro 42.000,00 (euro quarantaduemila/00) relativamente al lotto 2 (in perizia lotto B)
- Euro 600,00 (euro seicento/00) relativamente al lotto 3 (in perizia lotto C)
- Euro 27.750,00 (euro ventisettemilasettecentocinquanta/00) relativamente al lotto 4 (in perizia lotto D)

- Euro 41.700,00 (euro quarantunomilasettecento/00) relativamente al lotto 5 (in perizia lotto E).

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura; il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pstgiustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 17.09.2026**, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 5 del D.M n. 32/2015.

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); 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 26.02.2015; 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 solo da un avvocato, 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.

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione de:

- 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;
- 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 a mezzo SMS

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità dell'offerta, salvo dove diversamente specificato:

- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo 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;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del 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 almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esistente presso Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese s.c., ai seguenti estremi:

IBAN: IT09A085302250600000294303 – BIC: ICRAITRREQ0

Il bonifico, con causale “Proc.Esecutiva n.111/18 RGE, versamento cauzione lotto", (con indicazione del lotto cui esso si riferisce), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il 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 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, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Esame delle offerte

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista **all'udienza di vendita telematica** che si terrà **il giorno 18 settembre 2026**

alle ore 16.30 relativamente al lotto 1

alle ore 16.45 relativamente al lotto 2

alle ore 17.00 relativamente al lotto 3

alle ore 17.15 relativamente al lotto 4

alle ore 17.30 relativamente al lotto 5

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 sia 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;

Deliberazione sulle offerte

A- in caso di unica offerta

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso il bene sarà aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta risulta inferiore al prezzo base ma non all'offerta minima il bene sarà aggiudicato all'offerente, salvo che il delegato, sentito il creditore procedente, ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

B – in caso di più offerte

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto.

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

Gli offerenti che intenderanno partecipare alla gara dovranno formulare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a

- Euro 3.000,00 (euro tremila/00) relativamente al lotto n.1
- Euro 3.000,00 (euro tremila/00) relativamente al lotto n.2;
- Euro 200,00 (euro duecento/00) relativamente al lotto n.3;
- Euro 3.000,00 (euro tremila/00) relativamente al lotto n.4
- Euro 3.000,00 (euro tremila/00) relativamente al lotto n.5

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara verrà effettuata sempre con modalità telematiche tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, avrà la durata di **6 (sei) giorni dal giorno 18.09.2026** subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato, **al giorno 24.09.2026 alle ore 12:00**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino 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 ed il

professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione in favore del partecipante che l'avrà formulata.

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 ad opera dei partecipanti.

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.

Pagamento del prezzo e trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità indicate nel presente avviso e **nel termine indicato nell'offerta d'acquisto.**

In caso di mutuo fondiario, nei **quindici giorni** successivi all'aggiudicazione, il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del delegato in **Alba (CN) – Via Macrino n. 1**, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

- l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi per cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/93);
- le condizioni secondo cui l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà ex art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/93;
- l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di subentro di cui al sopra citato articolo).

L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel mutuo fondiario dovrà, **previa interlocuzione con il creditore fondiario anche in relazione alla persistenza del contratto di mutuo**, pagare, entro il termine di **quindici giorni** dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che, nelle condizioni di cui al superiore punto 3, non intende avvalersi della predetta facoltà di subentro dovrà corrispondere direttamente all'Istituto mutuante, in forza dell'art.

41 D.Lgs. 385/93, **entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto per il pagamento del saldo prezzo**, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nonché depositare l'eventuale residuo e comunque il 20% del prezzo sul conto intestato alla procedura.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c..

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

Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese indicate all'art.2, comma VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le anticipazioni e le relative spese generali, che dovranno essere depositate unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione.

Disposizioni generali

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti del c.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Alba, via Macrino n. 1, in giorni feriali tra le ore 8:00 e le ore 20:00.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Custodia

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è **l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it, pec: ifir560@pec.ifir.it** Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita. Per concordare un'eventuale visita agli immobili stessi gli interessati possono inviare una mail al seguente indirizzo: **richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it**

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, come per legge, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché, unitamente alla relazione di stima corredata da fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net; la pubblicità sarà resa visibile anche mediante il sito web del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it.

Alba, lì 05.06.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Magliano