

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 182/2016**

Il professionista delegato Avv. Paolo Lanzavecchia, con studio in Canelli, Via Alfieri n. 3, nominato dal G.E. dott.ssa Paola Amisano con ordinanza in data 11/09/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO 4

Unità immobiliare ubicata in Rodello (CN), Via San Rocco, 54 piano S1-1-2, distinta al fg 9 mappale 79 sub 3 unito al mappale 78 sub 2 e terreno identificato in mappa rustica al Fg 9 part. 81
- **N.C.E.U. Comune di Rodello - Cod H474**

Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
9	78 79	2 3	-	A/3	1	7,5	Tot= 236 mq	Euro 244,03

Foglio 9, part. 78, sub. 2 graffato a particella 79, sub. 3.

già mappale 329, 78/2, 79 parte e 80 del fg 9 del Comune di Rodello (cod. H474) (Variazione del 26/06/2018, Pratica n. CN0097039 in atti dal 27/06/2018 DIV.FUS. VAR (n. 18524.1/2018) e Variazione nel classamento del 27/06/2019, Pratica n. CN0090208 in atti dal 27/06/2019 (n. 16205.1/2019).

Particelle corrispondenti a catasto terreni N.C.T. Comune di Rodello - Cod H474:

Foglio 9, particella 78

Foglio 9, particella 79

già Foglio 9, particella 80 e 329 Ente Urbano (Variazione in soppressione del 04/05/2018, pratica n. CN0065569, in atti dal 05/04/2018 – Tipo Mappale – presentato il 04/05/2018 (n. 65569.1/20148) - è soppresso i seguenti immobili: Foglio 9, particella 80, Foglio 9, particella 329, variato i seguenti immobili: Foglio 9, particella 79.

- N.C.T. Comune di Rodello - Cod H474

Foglio	Part.	Qualità Classe	Sup.	R. A./D.
9	81	Vigneto 3	Are 15 ca 43	Euro 15,73/11,16

Dati derivanti da impianto meccanografico del 13/12/1977.

L'unità abitativa, posta ad un estremo del fabbricato di origine rurale tipico della zona la cui costruzione si può far risalire agli inizi del XX secolo, si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra e un piano semi interrato, collegati da una scala interna, in c.a. L'edificio ha struttura verticale in muratura portante intonacata e tinteggiata, solai in latero-cemento, voltini in mattoni e putrelle metalliche, tramezzi in muratura laterizia; il tetto a falde su struttura lignea ha manto in tegole piane. I balconi del fabbricato sia che prospettino su cortile interno o su via pubblica hanno parapetto in ferro verniciato.

L'accesso avviene sia dalla via pubblica direttamente sia dalla corte interna comune a più subalterni.

Allo stato attuale è composta:

- a piano semi interrato da locale tecnico e locali cantina, raggiungibili da scala interna, oppure passando per altrui proprietà (mappale 78 sub 1)
- a piano terra soggiorno ingresso vano scala, cucina, locale lavanderia sgombero, bagno e aree pertinenziali esclusive;
- a piano primo disimpegno, bagno wc, tre camere e tre balconi.

I locali al piano semi interrato sono per lo più al grezzo delle strutture; i vani a piano terra e primo hanno pavimento in piastrelle di ceramica, i bagni hanno rivestimento in piastrelle, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, dell'acqua potabile, alla rete fognaria comunale è dotata di impianto citofonico, impianto TV, impianto di riscaldamento costituito da un generatore di calore a gasolio (a servizio anche dell'unità di cui al lotto 5) da un sistema di distribuzione del fluido termovettore e da elementi radianti in ghisa. L'unità è dotata di stufa a pellet.

Alla superficie utile residenziale di 127,41 mq si sommano 10,58 mq di balconi, 85,53 mq di accessori diretti e indiretti, 52,20 mq di aree pertinenziali esclusive e 1/3 delle aree comuni pari a mq 391,52.

La superficie commerciale di 224,01 mq del mappale 79 sub 3 graffiato al mappale 79 sub. 2 è dovuta al contributo di: mq 8,18 del mappale 78 sub 2, mq 203,19 del mappale 329, mq 6,06 di parte del mappale 79, mq 6,58 di parte del mappale 80.

Superficie commerciale: 224,01 mq; Superficie terreno: 1543,00 mq.

Coerenze indicai in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 79 sub. 4, cortile comune (79/2), mappale 333, mappale 78 sub. 1, mappale 331 e mappale 317 tutti del Foglio 9.

CONFORMITA' CATASTALE

Vedi variazioni indicate sopra. Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

REGIME FISCALE

il CTU ha rilevato che, vertendo la cessione su locali ad uso abitativo e di terreni edificabili da parte di persona fisica, il regime fiscale è quello della vendita soggetta ad imposta di registro al 9% (minimo 1.000,00 €), fuori campo IVA, a cui si sommano € 50,00 di Imposta ipotecaria e € 50,00 di Imposta catastale.

Il regime fiscale a cui è soggetta la vendita di terreni agricoli da parte di persona fisica

- a un soggetto diverso da Coltivatore diretto o IAP, è quello della vendita soggetta ad imposta di registro al 12% (minimo 1.000,00 €), fuori campo IVA, a cui si sommano € 50,00 di Imposta ipotecaria e € 50,00 di Imposta catastale.

- a un soggetto Coltivatore diretto o IAP con agevolazioni, è quello della vendita soggetta ad imposta di registro pari a 200,00 €, fuori campo IVA, a cui si sommano € 200,00 di Imposta ipotecaria e 1% di Imposta catastale.

- a un soggetto Coltivatore diretto o IAP senza agevolazioni, è quello della vendita soggetta ad imposta di registro al 9% (minimo 1.000,00 €), fuori campo IVA, a cui si sommano € 50,00 di Imposta ipotecaria e € 50,00 di Imposta catastale.

Il regime fiscale a cui è soggetta la vendita di beni immobili strumentali per natura

- cessione da privato (non costituenti pertinenze di prime case di abitazione) a privato o ad altra impresa è quello della vendita soggetta ad imposta di registro al 9% (minimo 1.000,00 €), fuori campo IVA, a cui si sommano € 50,00 di Imposta ipotecaria e € 50,00 di Imposta catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato, l'immobile risulta occupato dall'esecutato. Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560

c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE E CONFORMITA' EDILIZIA

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Maria Cristina Mortara quanto segue.

FOGLIO 9 MAPPALE 79 sub 3 (già mappale 329)

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967.

Con Concessione Edilizia N.8 del 09/03/1983 viene autorizzata la ristrutturazione di fabbricato e ampliamento per la formazione di servizi igienici.

In data 9.05.1985 è rilasciata Concessione gratuita per opere edilizie N. 5/85, di fatto variante in sanatoria alla suddetta C.E.n.8/83

Con decorrenza 14/05/1986 viene rilasciata autorizzazione all'abitabilità.

Dal raffronto (allegato 62 C) tra i progetti approvati e il rilievo effettuato in loco emergono lievi difformità interne. Si segnala che la larghezza dell'edificio è indicata in maniera erronea sul progetto approvato verificabile misurando i muri perimetrali di antica formazione intonacati sul paramento esterno.

Come concordato con il Tecnico del Comune di Rodello tali difformità sono sanabili con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevede la sanzione per "*...mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro*"; Alla luce di quanto detto gli oneri per sanare le difformità, comprensivi delle spese ammonta a stimati Euro 2.750,00.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CTU ha inoltrato richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Rodello (CN) 07/07/2017 e ha ricevuto documentazione che riporta all'allegato 67 della perizia. Nel prosieguo del lavoro da ricerche svolte dalla CTU è emerso che con Delibera C.C. 2 del 26 gennaio 2018 veniva approvata Variante Strutturale n. 1. In data 13 marzo 2018 richiedeva nuovo rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica. Veniva rilasciato certificato N. 6/2018 del 03/04/2018 (allegato 68) da cui si evince che:

- i mappali 329 e 80 parte (oggi soppressi con atto di aggiornamento approvato dall'Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio con Protocollo 2018/65569 del 04.05.2018 - e fusi con il mappale 79 e 78 del Fg. 9 ricadono in AREA RESIDENZIALE DI CENTRO ABITATO per cui gli interventi possibili sono normati all'art. 22 tabella 2 delle NTA

- il mappale 79 (per la superficie territoriale di mq 1.098 – già mappale 79 e 80 parte – allegato copia estratto PRGC al n. 69) ricade i AREA PDC conv. 1, in cui sono consentiti gli interventi della TABELLA 3 della Variante Strutturale delle Norme Tecniche di Attuazione

- i mappali, 78, 79 (già 79, 80, 329) ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico e nelle classe geologica CLASSE III – settori con moderata pericolosità geologica. In tale aree volendo realizzare nuove edificazioni, oltre ad osservare le leggi vigenti in ambito geologico, si dovrà redigere progetto esecutivo con indicazione delle soluzioni tecniche di mitigazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile Fg. 9, particella 79, sub. 3 è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2018 203805 0003 redatto in data 31/07/2018 dal Geom. Maccagno Massimo, classe energetica G, che l'immobile Fg. 9, particella 79, sub. 4 è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2018 203805 0004 redatto in data 31/07/2018 dal Geom. Maccagno Massimo, classe energetica G.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con il decreto di trasferimento saranno cancellate d'ufficio le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie connesse a mutui contratti dal debitore esecutato. Restano a cura e spese dell'aggiudicatario la cancellazione e/o rimozione di eventuali altre iscrizioni o annotazioni pregiudizievoli non dipendenti dalla procedura.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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 tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 180.000,00

OFFERTA MINIMA: € 135.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12:00 del 12/10/2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 13/10/2026 ore 16:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Canelli, Via Alfieri n. 3

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT78 D060 8510 3010 0000 0054 955.

GESTORE DELLA VENDITA:

Aste Giudiziarie Inlinea Spa – www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e*

dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".
I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca d'Asti Piazza Libertà 1, le cui coordinate sono: **IBAN IT78 D060 8510 3010 0000 0054 955**, intestato a: **Tribunale di Asti**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa è riferita.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di ASTI sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:

indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138

telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980

mail: ivgasti@ivgpiemonte.it

pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 13,00 previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Canelli, Via Alfieri n. 3.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **13/10/2026 ore 16:00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica

asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 13/10/2026 ore 16:00 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 19/10/2026 alle ore 12:00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

CON ART. 41 TUB

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art. 2 c. 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 professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

SENZA ART. 41 TUB

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta

elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

Canelli, lì 24 giugno 2026

Il professionista delegato
Avv. Paolo Lanzavecchia