

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360
e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it

TRIBUNALE DI ASTI

**Avviso di vendita immobiliare senza incanto
con modalità telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 187/2023**

Il sottoscritto Dott. Giovanni M. Sibona, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti nella procedura di espropriazione immobiliare sopra indicata, richiamata l'ordinanza di vendita agli atti della procedura,

AVVISA

che il giorno 29 aprile 2026 alle ore 10:30, presso il proprio studio in Alba (CN), Via Macrino n. 4, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

LOTTO UNICO:

Villetta ad uso civile abitazione ubicata a Castelnuovo Don Bosco (AT) – Via Sebastiano Filipello 12.

Villetta di recente edificazione libera da quattro lati con area esclusiva di pertinenza completamente recintata composta da ampia autorimessa, locale tecnico, lavanderia, cantina e due locali di sgombero al piano interrato; appartamento di soggiorno-cucina, due camere e bagno al piano terreno e due locali di sgombero non abitabili al piano sottotetto, come meglio descritto infra.

Attestato di prestazione energetica Classe B.

Immobile edificato in zona residenziale di pregio dotata di aree a parcheggio pubblico, posta a 500 metri in linea d'aria dalla centrale Piazza Don Bosco e da tutti i servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1101, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 1101, Sub. 3, Categoria C6 al Catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1101, Qualità Ente Urbano

Superficie convenzionale complessiva: 222,30 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

* * *

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. n. 380/2001 ed alle loro

modifiche ed integrazioni e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, **secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura**, visionabile sui siti internet in calce evidenziati e da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita, cui si rimanda integralmente anche per l'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misura o di stato 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 risolta per alcun motivo.** L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si informa, inoltre, che ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del c.c. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

La vendita sarà assoggettata all'imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati, con spese a carico della procedura, dalla trascrizione del pignoramento e dall'iscrizione ipotecaria dipendente dal mutuo, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui gli immobili risultassero ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte

dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. D.P.R. n. 380/01 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e s.m.; in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU sia altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° co. e 40, 6° co. L. n. 47/85.

Normativa urbanistica

Riferimento: Variante Parziale al P.R.G.I. nr. 3.a sedecies approvata con D.C.C. n. 10 del 20/04/2018.

Il lotto in proprietà è inserito nelle "aree destinate ad uso residenziale urbanizzate e/o urbanizzande".

Il riferimento è all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree R. - Aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente tipologia residenziale".

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato unifamiliare a destinazione civile abitazione è stato edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Denuncia di Inizio Attività n.30/09 prot. 3478 del 29/04/2009 ai sensi art. 22-23 D.P.R.380/2001 per la nuova costruzione di edificio civile unifamiliare in S.U.E. 3PE.a - Lotto F3B.
- 2) Denuncia di Inizio Attività prot. 2531 del 22/03/2010 ai sensi art. 22-23 D.P.R.380/2001 per Variante in corso d'opera alla DIA n.30/09 prot. 3478 del 29/04/2009 inerente la nuova costruzione di edificio civile unifamiliare.
- 3) Certificato di Agibilità n. Dia 20/10 del 18/10/2012

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (Classe energetica B).

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Conformità urbanistica

L'esperto estimatore ha eseguito accesso all'immobile in data 19 Novembre 2024 ed ha confrontato le quote rilevate

con quelle indicate nella Denuncia di Inizio Attività prot. 2531 del 22/03/2010 ai sensi art. 22-23 D.P.R.380/2001 per Variante in corso d'opera alla DIA n.30/09 prot. 3478 del 29/04/2009 inerente la nuova costruzione di edificio civile unifamiliare.

Sono state rilevate due piccole difformità, realizzate in data successiva all'agibilità, di seguito descritte:

- 1) Realizzata, al piano terreno, parete di chiusura vano scala con porta tra il locale soggiorno/cucina e il vano scala al fine della riduzione del consumo energetico.
- 2) Realizzato al piano interrato, all'interno del locale di sgombero di superficie 30,51 mq un forno in muratura di mattoni pieni di dimensioni 2.40 x 2.13 e di altezza tale da non elevarsi fino a soffitto.

Non esiste quindi la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione DIA in variante prot. 2531 del 22/03/2010. Le difformità non hanno comportato aumento della superficie coperta, della SUL, del volume. Non hanno comportato modifiche strutturali o cambiato la destinazione d'uso. L'esperto estimatore ritiene che le difformità sopra indicate possano essere urbanisticamente regolarizzate con una CILA in sanatoria.

Conformità catastale

Sono state rilevate due piccole difformità, realizzate in data successiva all'agibilità, di seguito descritte:

- 1) Realizzata, al piano terreno, parete di chiusura vano scala con porta tra il locale soggiorno/cucina e il vano scala al fine della riduzione del consumo energetico.
- 2) Realizzato al piano interrato, all'interno del locale di sgombero di superficie 30,51 mq un forno in muratura di mattoni pieni di dimensioni 2.40 x 2.13 e di altezza tale da non elevarsi fino a soffitto e quindi da non indicare in planimetria.

L'esperto estimatore ha dunque depositato, per quanto al subalterno 2 (appartamento categoria A7) la **variazione catastale DOCEFA pratica numero AT0007131 del 12/12/2025** per diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli estremi catastali e la rappresentazione planimetrica sono ora corretti e coerenti con lo stato di fatto.

Precisazioni

Il lotto oggetto di stima fa parte di un Piano Esecutivo Convenzionato PEC di libera iniziativa che ha dato origine alla Convenzione Edilizia rogito Notaio Musso Luigi del 02/03/2005 Rep.n.72255/31889 registrato a Torino in data 11/03/2005 al n. 2030 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Asti - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2005 ai numeri 2476/1575 e 2477/1576. L'acquirente accetta a suo carico pro quota tutti gli oneri, diritti ed obblighi nessuno escluso indicati nella Convenzione edilizia per la parte eventualmente ancora da completare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Come descritto nella CTU agli atti, a cui si rimanda integralmente, trattasi di villetta ad uso civile abitazione ubicata a Castelnuovo Don Bosco (AT) – Via Sebastiano Filipello 12, libera da quattro lati con area esclusiva di pertinenza completamente recintata composta da ampia autorimessa, locale tecnico, lavanderia, cantina e due locali di sgombero al piano interrato; appartamento di soggiorno-cucina, due camere e bagno al piano terreno e due locali di sgombero non abitabili al piano sottotetto.

La superficie convenzionale complessiva è di 222,30 mq, distribuita come in dettaglio indicato nella CTU agli atti della procedura.

I lavori di costruzioni della villetta ebbero inizio il 03/06/2009 ed ultimati il 06/07/2011. Il fabbricato risulta quindi di recente edificazione. Lo stato conservativo del piano terreno, piano sottotetto, murature perimetrali fuori terra e tetto sono sicuramente buone come rilevato in sede di sopralluogo peritale.

Il piano interrato presenta superficie maggiore a quella del piano superiore estendendosi sotto il marciapiede perimetrale esterno pavimentato del piano terreno. Al piano interrato sono visibili delle macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua su porzione di soffitto e muri perimetrali della autorimessa e cantina in planimetria individuate nelle aree in proiezione verticale del marciapiede. In corrispondenza della cantina le infiltrazioni sono più evidenti e si rileva un piccolo distacco dell'intonaco a soffitto. Le infiltrazioni d'acqua sono verosimilmente dovute ad una imperfetta esecuzione della impermeabilizzazione del marciapiede perimetrale. Sembra inoltre che i muri contro terra in cemento armato non siano stati adeguatamente impermeabilizzati sul lato esterno. Ai fini della risoluzione del problema potrebbe essere necessario il parziale rifacimento della pavimentazione con contestuale impermeabilizzazione del marciapiede.

Sono inoltre state segnalate piccole infiltrazioni d'acqua dal colmo del tetto verosimilmente a causa dello spostamento delle tegole o imperfetta realizzazione del colmo stesso. Sarà necessaria una manutenzione da parte di ditta specializzata.

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI:

1) PIANO INTERRATO

1.1) L'autorimessa al piano interrato: di superficie mq.62.49, e altezza cm.270 è adatta al ricovero di due autovetture di media lunghezza o tre autovetture tipo city car con accesso attraverso largo portone basculante motorizzato (largo circa 3,40 metri) dal cortile interno allo stesso piano.

L'autorimessa è pavimentata con piastrelle in ceramica e comunica internamente con il vano scala attraverso porta tagliafuoco. Si segnalano macchie di umidità sulle murature perimetrali in cemento armato e sulle porzioni di solaio in proiezione al marciapiede esterno superiore pavimentato del piano terreno dovute ad infiltrazioni d'acqua avvenute nel corso del tempo.

1.2) Il locale ad uso sgombero al piano interrato di superficie 30,51 mq e altezza mt.2.70 viene al momento utilizzato come tavernetta e presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e due finestre a "bocca di lupo". All'interno della camera sono presenti due radiatori. Inoltre è stato realizzato un pregevole forno per pane e pizze in muratura di dimensioni in pianta di mt. 2.40 x 2.13.

1.3) La lavanderia di superficie 9.38 mq, pavimentata e rivestita con piastrelle di ceramica smaltata, è riscaldata a mezzo radiatore e presenta finestra aerazione diretta verso cortile interno. La lavanderia è dotata di piatto doccia, lavello e vaso wc.

1.4) La cantina di mq. 19.70 presenta pavimento in battuto di cemento liscio e pareti intonacate a civile. Essa è aerata direttamente attraverso finestra su bocca di lupo e dispone di radiatore. Si segnalano macchie di umidità sulle murature perimetrali in cemento armato e sulle porzioni di solaio (con parziale distacco intonaco in un punto) in proiezione al marciapiede esterno superiore pavimentato del piano terreno dovute ad infiltrazioni d'acqua avvenute nel corso del tempo ed ancora presenti.

1.5) Il locale di sgombero di mq.16,06 comunica con la autorimessa. E' pavimentato con piastrelle di ceramica e non dispone di finestre.

1.6) Il locale tecnico uso centrale termica comunica con la autorimessa attraverso porta tagliafuoco. E' pavimentato con piastrelle di ceramica e non dispone di finestre.

2) L'ABITAZIONE AL PIANO TERRENO.

2.1) L'ampia zona giorno con accesso diretto dall'esterno a mezzo di porta blindata presenta un ampio e funzionale vano aperto di mq. 41.56 suddiviso in zona cucina e zona soggiorno (si veda la documentazione fotografica). L'illuminazione ed aerazione naturale diretta è garantita da due finestre ed

una porta finestra che conduce ad un porticato di dimensioni 6.48 x 1.70 sfruttabile prevalentemente nella stagione estiva. La zona notte è composta da due camere da letto di dimensioni rispettivamente mq. 14.46 - 13.88 e da un bagno di superficie mq. 5.61 dotato di lavabo, vaso sospeso, bidet sospeso e piatto doccia. Per ultimi si rileva la presenza di un disimpegno nella zona notte e della scala centrale interna per il collegamento dei tre piani. Il piano terreno è scaldato da impianto a pavimento radiante e mantenuto in buone condizioni. Le superfici sono pavimentate con piastrelle in ceramica ed il bagno rivestito fino ad una altezza di mt. 1.80 circa. Non si rileva traccia di infiltrazioni d'acqua sulle pareti o soffitti. Presente predisposizione impianto di condizionamento e canna fumaria per stufa a pellet nel soggiorno.

3) IL SOTTOTETTO

3.1) Accessibile dalla scala interna, il sottotetto presenta due vani. Il primo molto ampio di superficie 61.95 mq ed il secondo di 13.66 mq. Tutto il piano è pavimentato con piastrelle di ceramica e destinato a "sottotetto non abitabile uso sgombero". Il tetto a falde è a vista il che rende gli ambienti particolarmente gradevoli. L'illuminazione è garantita da n.4 finestre a tetto tipo velux oltre ad una finestra trapezoidale verticale. I vani dispongono di impianto di riscaldamento a pavimento ed impianto elettrico oltre alla predisposizione per impianto condizionamento. Il locale più piccolo di mq. 13.66 dispone, su una parete di vaso, bidet e lavabo. le altezze, misurate all'assito o perlinato a vista (sopra la travatura) sono al colmo di circa mt. 3.05 e all'imposta variabile tra 1.04 e 1.20 mt.

4) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

4.1) Gli accessi al lotto: presente accesso pedonale costituito da cancelletto in ferro a piano strada dietro al quale una scala esterna, realizzata nel giardino a gradoni, conduce avanti al porticato del piano terreno. L'accesso carraio avviene da ampio cancello in ferro a due ante dalla strada comunale che porta al cortiletto interno (piano seminterrato) dove presente il portone basculante motorizzato della autorimessa.

4.2) Struttura portante fabbricato: realizzata in cemento armato e collaudata come da apposito Certificato di Collaudo depositato con n.25/09 in data 05/09/2010. Nello specifico la struttura portante in CA si compone da fondazioni continue, muro perimetrale al piano interrato, primo solaio in laterocemento, pilastri, secondo solaio in laterocemento.

Tetto: a 2 falde a vista a copertura del piano sottotetto avente orditura principale e secondaria in legno, perlinato in assito a vista, pacchetto isolamento termico (8 cm) e manto di copertura in tegole color rosso antichizzato. Sul tetto sono presenti n.4 finestre tipo velux. Il tetto del porticato laterale è costituito da orditura principale e secondaria in legno e manto in tegole sul quale sono appoggiati i pannelli solari per riscaldamento acqua sanitaria.

4.3) Murature perimetrali: Piano interrato: muri di cemento armato controterra lasciati a vista nella autorimessa, locale tecnico e locale di sgombero di mq.10.06. I muri contro terra sono intonacati e tinteggiati nei restanti locali e presentano macchie da infiltrazione d'acqua nella autorimessa e cantina.

I muri perimetrali fuori terra, secondo apposita relazione depositata insieme ad istanza per costruzione fabbricato, sono costituiti da muratura a cassavuota con interposto pannello in lana minerale da cm.8

4.4) Pareti divisorie: costituite da tavolato in mattoni forati legati con malta di calce ed intonacati.

4.5) Serramenti esterni: marca Finestral in PVC color panna ad ante a taglio termico con doppio vetro verosimilmente 4/15/4, zanzariere a rullo integrate e dotati di persiane ad ante oscuranti alla piemontese in alluminio colore verde scuro.

4.6) Porta di ingresso al piano terreno: blindata ad un battente.

4.7) Serramenti interni: porte in legno tamburato.

4.8) Pavimenti e rivestimenti interni: piastrelle di ceramica

4.9) Area esterna esclusiva di pertinenza: la parte a cortile a livello del piano interrato ed a livello del piano terreno (verso monte) è pavimentata con battuto in cemento liscio.

5) IMPIANTI TECNOLOGICI

5.1) Impianto termico: impianto di riscaldamento a pavimento al piano terreno ed al piano sottotetto alimentato da caldaia Radiant R2KA 28/20 2V posta nel locale tecnico (posizionata da circa 6 anni in sostituzione della preesistente) al piano interrato. L'impianto è regolarmente identificato al Catasto della Regione Piemonte con Codice n.800142. Trattasi di caldaia murale a condensazione a gas metano con microaccumulo completa di kit rilancio e miscelatrice per impianto bassa+alta temperatura e scambiatore sanitario integrato. L'impianto termico (a parte la caldaia murale sostituita) dispone di Dichiarazione di Conformità a firma della ditta installatrice depositata con istanza di agibilità in data 06/07/2011 prot. 5055.

5.2) Acqua calda sanitaria: serbatoio boiler ELCO Italia Spa modello Vistron 200C.EZM di capacità 200 litri contenente due serpentine per il riscaldamento, la prima alimentata dalla caldaietta a gas metano e la seconda dall'impianto solare termico composto da due pannelli su tetto porticato.

5.3) Impianto addolcitore acqua potabile: impianto addolcitore acqua anticalcare professionale a doppio volume con valvola elettronica posto nel locale tecnico al piano interrato.

5.4) Impianto elettrico: impianto per civile abitazione realizzato a norme CEI. Presente la Dichiarazione di Conformità a firma della ditta installatrice depositata con istanza di agibilità in data 06/07/2011 prot. 5055.

5.5) Impianto antifurto anti intrusione Tecnoalarm: funzionante con sensori volumetrici di movimento per gli interni e rilevatori a barriera posti su tutti i serramenti esterni.

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360
e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it

5.6) Impianto videocitofono: sì (al momento non funzionante)

5.7) Impianto aspirazione centralizzata: fissato a parete all'interno della cantina al piano interrato.
Impianto Sistem Air Media TE Soft-Start.

5.8) Impianto antenna TV: sì

5.9) Impianto telefonico: sì

CONFINI

Il lotto particella 1101 del foglio di mappa 9 confina con la strada comunale Via Sebastiano Filipello, terreni particelle 849, 938, 931, ente urbano particella 1032, particella 1040 ed ente urbano particella 1145.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE, RILANCI E DATI PER BONIFICO

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 216.000,00

Offerta minima: € 162.000,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo base ovvero dell'offerta formulata

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese: conto intestato alla procedura, presso la Banca d'Alba – Filiale di Alba Piazza Garibaldi **IBAN IT67Y0853022501000000291551**

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Atteso che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il **gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, che il **portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it** e che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il **professionista delegato sottoscritto**, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le disposizioni che seguono.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il

modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, 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 corrente intestato alla procedura. 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 entro le ore 12:00 del giorno 28 aprile 2026 (cioè, il giorno prima dell’udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute), 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**, ovverosia 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 deve 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 di acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio), tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà 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 posta elettronica certificata 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 posta elettronica certificata 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 il 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 depositare tali dichiarazioni 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, 7° co., D.M. n. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione:

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- del numero o altro dato identificativo del lotto;
- del referente della procedura, che è il sottoscritto Dott. Giovanni M. Sibona;
- della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- del prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- del termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- dell'importo versato a titolo di cauzione;
- della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- dell'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;
- dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere necessariamente 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 (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

- 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 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 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 di acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente è indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 187/2023 RGE Tribunale di Asti, lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (accertarsi preventivamente sui tempi di effettivo accredito).

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".

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360
e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

ESAME DELLE OFFERTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nel presente 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 allegare necessariamente;
- 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.

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.

L'udienza di vendita telematica, nella quale avranno luogo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, si terrà il giorno 29 aprile 2026 ore 10:30, a cura del professionista delegato alla vendita Dott. Giovanni M. Sibona, presso il suo studio in Alba (CN), Via Macrino n. 4.

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

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato o, ricorrendone i

presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

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

- se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - o ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
 - o 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 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.

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte e con termine il giorno 5 maggio 2026 alle ore 12:00.

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. Il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Si precisa che sia per la presentazione dell'offerta sia per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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 partecipanti.

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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per l'accredito) sarà restituito – entro il termine di dieci giorni – agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE 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 nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare altresì l'importo degli oneri, spese, tasse e compensi legati al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà in via presuntiva all'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo - se non lo ha indicato e documentato nell'offerta - l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo 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 in mancanza di indicazione del termine.

Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ex art. 38 D. Lgs. n. 385/1993, ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 01.01.1994 ai sensi del T.U. n. 646/1905 richiamato dal D.P.R. n. 7/1976, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. n.385/1993, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, D.M. 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

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

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC 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.

In caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo o laddove non sia resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto 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 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..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e dunque ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per quanto di competenza ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c..

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

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione, o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15 (tel. 011.485338 – 011.4731714 – fax 011.4730562 - cellulare 366 4299971 / e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it).

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto ai suddetti recapiti onde ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al seguente indirizzo e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

PUBBLICITA' ED ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360
e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it

Il presente avviso viene pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.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 Dott. Giovanni M. Sibona, in giorni feriali dalle ore 9:00 alle ore 20:00, presso il suo studio in Alba (CN), Via Macrino n. 4, al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite Dott. Giovanni M. Sibona può essere contattato ai seguenti recapiti: tel. 0173 551360, pec: sibonagm@open.legalmail.it.

La relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono presenti sui siti: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net. Il presente avviso sarà inoltre notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del professionista delegato a mezzo pec; lo stesso sarà infine inserito nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- **numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31**
- **telefono "staff vendite": 0586/095310**

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.

Alba li, 19 febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. Sibona

