

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 192/2023 + 140/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott. Gian Andrea Morbelli

Il sottoscritto avv. Marco Raviola, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita dal G.E. dott. Gian Andrea Morbelli con provvedimento del 12.02.2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il **giorno martedì 20 OTTOBRE 2026 alle ore 16,00**, presso il proprio studio in Asti (AT), via Giovanni Giobert n. 9, procederà alla

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

Tramite la piattaforma www.spazioaste.it dei seguenti immobili siti nel **comune di Castello di Annone (AT), via Roma n. 20 (Lotto 1) e via Roma n. 18 (Lotto 2)**, così descritti nella perizia allegata predisposta dall'esperta stimatrice geom. Paola Daniele da intendersi qui integralmente richiamata.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1

Il Lotto 1 è composto da:

- Fabbricato civile ubicato in Castello di Annone (AT), via Roma n. 20, piano T-1, identificato al N.C.E.U. come foglio 20, particella 203, sub. 8, A/3, classe U, cons. 6, sup. cat 203 mq., rendita Euro 167,33 [indicato in perizia come "BENE N. 1"].
- Garage ubicato in Castello di Annone (AT), via Roma n. 20, piano T, identificato al N.C.E.U. come foglio 20, particella 203, sub. 5, C/6, classe 1, cons. 41, sup. cat. 51 mq, rendita Euro 71,99 [indicato in perizia come "BENE N. 2"].
- Tettoia ubicata in Castello di Annone (AT), via Roma n. 20, piano T, identificata al N.C.E.U. come foglio 20, particella 203, sub. 10, C/7, classe 2, cons. 15, sup. cat. 15 mq., rendita Euro 9,3 [indicato in perizia come "BENE N. 4"].
- Area urbana ubicata in Castello di Annone (AT), via Roma n. 20, piano T, identificata al N.C.E.U. come foglio 20, particella 203, sub. 12, F/1, cons. 400, [indicato in perizia come "BENE N. 5"].

Descrizione del Lotto 1

- Quanto al fabbricato civile: trattasi di fabbricato civile parzialmente ristrutturato a n. 2 piani fuori terra costituito da cucina, disimpegno, bagno, centrale termica al piano terreno, n. 3 camere, bagno,

balcone con ripostiglio al piano primo il tutto collegato da scala interna. Completano l'u.i.u. locale cantina, deposito al piano terreno e locale di sgombero al primo piano accessibili da area urbana ad uso esclusivo del fabbricato civile non oggetto di pignoramento. L'accesso pedonale e carraio dalla via Roma avviene attraverso andito coperto facente parte dell'area urbana sopra descritta. È ubicato in zona centrale del Comune di Castello di Annone (Zona OMI B), comoda ai servizi.

La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq. 156,00 (piano terreno e piano primo), quella del balcone scoperto è pari a mq 14,00, quella della cantina è pari a mq 42,00, quella del locale deposito al piano terreno è pari a mq. 52,00, quella del locale deposito al piano primo è pari a mq 140,00.

La porzione abitativa risulta essere in discreto stato di conservazione, mentre la porzione adibita a locale deposito e cantina risulta in stato precario e parzialmente pericolante.

Il fabbricato di civile abitazione a n. 2 piani fuori terra ha struttura portante in muratura. La copertura, a due falde, ha orditura in legno e copertura in eternit. Le pareti esterne sono tinteggiate. La pavimentazione interna è parte in piastrelle in ceramica e parte in parquet. Gli infissi sono parte in legno e parte in alluminio con doppi vetri e persiane, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è vetusto. Il riscaldamento avviene con stufa a legna. È presente una caldaia combinata a metano per la produzione dell'acqua calda scollegata dai radiatori.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle ed il locale deposito in terra battuta. La copertura del locale deposito è parte in onduline in plexiglas e parte in eternit.

- Quanto al garage: trattasi di autorimessa pertinenziale al piano terreno di fabbricato civile a numero due piani fuori terra, costituita da unico locale con accesso pedonale e carraio dalla Via Roma attraverso andito coperto facente parte dell'area urbana ad uso esclusivo della porzione di fabbricato adibita ad abitazione.

L'autorimessa ha una superficie lorda di mq 51,00 ed un'altezza di m. 2,45.

L'autorimessa, in precario stato di conservazione, fa parte di un fabbricato civile a n. 2 piani fuori terra con struttura portante in muratura. La copertura, a due falde, ha orditura in legno e manto in eternit. Le pareti esterne sono in mattoni a vista. La pavimentazione interna è in terra battuta.

- Quanto alla tettoia: trattasi di tettoia aperta pertinenziale al piano terreno di fabbricato civile a numero due piani fuori terra, costituita da unico locale con accesso dalla Via Roma attraverso andito coperto facente parte dell'area urbana ad uso esclusivo della porzione di fabbricato adibita ad abitazione.

La tettoia, in precario stato di conservazione, ha una superficie lorda di mq 15,00 ed un'altezza di m. 2,85.

La tettoia ha struttura portante con pali in legno e copertura ad unica falda con orditura in legno e manto in coppi. È stata realizzata una tamponatura con blocchi in cls. La pavimentazione è in battuto di cemento.

- Quanto all'area urbana: Trattasi di area urbana ad uso cortile ed andito coperto ad uso esclusivo della porzione di fabbricato adibita ad abitazione.

L'area urbana ha una superficie di mq 400,00.

L'area urbana destinata a cortile esclusivo, in discreto stato di conservazione, è in parte pavimentata con autobloccanti ed in parte adibita a verde. L'andito di accesso è in battuto di cemento.

LOTTO 2

Il Lotto 2 è composto da:

- Capannone ubicato a Castello di Annone (AT), Via Roma n. 18, piano T, identificato al N.C.E.U. come foglio 20, particella 203, sub. 7, D/7, rendita Euro 1.890,23.

Descrizione del Lotto 2:

- Trattasi di capannone ad uso artigianale ad un piano fuori terra. L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla via Roma.

Il capannone ha una superficie lorda di mq. 333,00.

Il capannone, in discreto stato di conservazione, ha struttura portante in c.a. Il tetto curvo ha orditura in metallo e copertura in eternit. Le pareti esterne sono parte in mattoni a vista e parte tinteggiate. La pavimentazione interna è in piastrelle di klinker. Gli infissi in alluminio a vetro singolo. È presente una controsoffittatura. L'impianto elettrico è vetusto. Il riscaldamento avviene con stufa a legna.

SITUAZIONE CATASTALE

LOTTO 1

L'esperta stimatrice nominata dal Tribunale di Asti geom. Paola Daniele ha rilevato:

- Quanto al fabbricato civile: **lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi** consistenti nella chiusura dall'interno di n. 2 finestre prospicienti la Via Roma e nell'apertura di una lato cortile al piano terreno e nella chiusura di altra apertura verso il cortile al primo piano. Il locale individuato come tinello nella planimetria catastale risulta adibito a camera. Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla **redazione di una pratica Docfa** per esatta rappresentazione grafica previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 900,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 210,00.

I dati catastali sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

- Quanto al garage: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
- Quanto alla tettoia: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

- Quanto all'area urbana: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO 2

L'esperta stimatrice nominata dal Tribunale di Asti geom. Paola Daniele ha rilevato **lievi difformità tra la planimetria catastale del capannone e lo stato dei luoghi** consistenti nel ricavo di un ufficio con struttura metallica nella porzione sud ovest del capannone e nell'apertura di un varco nel sottoscala. Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla **redazione di una pratica Docfa** per esatta rappresentazione grafica previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 600,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 70,00.

I dati catastali sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

SITUAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1

Tutti i beni costituenti il Lotto 1 sono inseriti in base al Piano Regolatore Generale approvato a livello Intercomunale con D.G.R. n. 67-4644 in data 15.4.1986 e successive varianti in zona "Limite centro Storico" con vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004.

LOTTO 2

Il bene costituente il Lotto 2 è inserito in base al Piano Regolatore Generale approvato a livello Intercomunale con D.G.R. n. 67-4644 in data 15.4.1986 e successive varianti in zona "Limite centro Storico" con vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004.

SITUAZIONE EDILIZIA

LOTTO 1

L'esperta stimatrice nominata dal Tribunale di Asti geom. Paola Daniele ha rilevato:

- Quanto al fabbricato civile: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone è stata rinvenuta una Concessione Edilizia in sanatoria del 21/10/1994 per trasformazione di stalla in rimessa, creazione di nuovo bagno e C.T. originatasi da richiesta di condono edilizio prot. 2885 del 31/12/1986.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria si sono **rilevate difformità** consistenti nella diversa realizzazione del locale servizi e centrale termica al piano terreno, nella realizzazione di un locale servizi al posto del cucinino previsto al piano primo e nelle modifiche di alcune aperture esterne fronte Via Roma e cortile. Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un **Permesso di Costruire in sanatoria** per modifica aperture e diversa distribuzione spazi interni,

con precedente richiesta di compatibilità paesaggistica, che prevede una sanzione di € 516,00.
L'onorario per la redazione di detta pratica ammonta ad € 3.500,00 oltre IVA, OP e diritti comunali.

L'immobile risulta privo di agibilità.

- Quanto al garage: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone è stata rinvenuta una Concessione Edilizia in sanatoria del 21/10/1994 per trasformazione di stalla in rimessa, creazione di nuovo bagno e C.T. originatasi da richiesta di condono edilizio prot. 2885 del 31/12/1986.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità.

L'immobile risulta privo di agibilità.

- Quanto alla tettoia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone è stata rinvenuta una Autorizzazione Edilizia n. 39/93 del 28/08/1993 per realizzazione di tettoia in legno ad uso "gazebo".

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità.

L'immobile risulta privo di agibilità.

LOTTO 2

L'esperta stimatrice nominata dal Tribunale di Asti geom. Paola Daniele ha rilevato che l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Annone sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi: - Nulla Osta del 13/09/1967 per costruzione capannone - Licenza Edilizia n. 85 del 11/08/1967. - Concessione di Costruzione n. 596 del 28/05/1977 - Concessione Edilizia in sanatoria del 21/10/1994 per riduzione superficie capannone artigianale originatasi da richiesta di condono edilizio prot. 2885 del 31/12/1986.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria si sono **rilevate difformità** consistenti nella realizzazione di un locale servizi con anti, di un locale ad uso ufficio e nella demolizione di un tramezzo interno. Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di una **CILA in sanatoria** che prevede una sanzione di € 1.000,00. L'onorario per la redazione di detta pratica ammonta ad € 1.500,00 oltre IVA, OP e diritti comunali.

L'immobile risulta privo di agibilità.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1

La porzione di fabbricato ad uso abitazione appartiene alla Classe Energetica "B", come da APE n. 2025 205657 0013 valido sino al 31.12.2026.

LOTTO 2

Il capannone appartiene alla Classe Energetica "F", come da APE 2025 205657 0014 valido sino al 31.12.2026.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO 1

Tutte le unità immobiliari costituenti il lotto sono occupate dall'esecutato e dalla sua convivente.

LOTTO 2

L'unità immobiliare costituente il lotto è occupata dall'esecutato e dalla sua convivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

LOTTO 1

Tutte le unità immobiliari costituenti il lotto non risultano soggette a vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PREZZO

LOTTO 1

La vendita avverrà al **prezzo base di Euro 67.600,00 (sessantasettemilaseicento/00).**

Offerta minima valida: Euro 50.700,00 (cinquantamilaasettecento/00) pari al 75% del prezzo base ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

LOTTO 2

La vendita avverrà al **prezzo base di Euro 55.200,00 (cinquantacinquemiladuecento/00).**

Offerta minima valida: Euro 41.400,00 (quarantunomilaquattrocento/00) pari al 75% del prezzo base ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

REGIME FISCALE

LOTTO 1

La vendita risulta soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO 2

La vendita risulta soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- L'offerta di acquisto potrà essere predisposta solo in via telematica tramite il modulo web "Presentazione Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it selezionando "Invia offerta" e seguendo poi le indicazioni presenti a video. Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
- Chi intende partecipare alla vendita telematica deve poter essere identificato in maniera inequivoca. A tal fine sono previste due modalità:
 - Utilizzo di una casella PEC IDENTIFICATIVA (PEC-ID). Trattasi di una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica alla Pubblica Amministrazione (art. 65, co. 1, lett. c-bis D. Lgs 07.03.2005 n. 82). In questo caso la casella PEC-ID deve appartenere a chi presenta l'offerta.
 - Utilizzo di una casella PEC non identificativa purché l'offerente, a pena di inammissibilità, firmi digitalmente l'offerta utilizzando un proprio certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo accreditato prima di procedere all'invio.
- **L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente a quello indicato nel presente avviso per lo svolgimento della vendita telematica** inviandola all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it seguendo le indicazioni fornite all'interno del modulo web "Presentazione Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia. 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.
- Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita formulando un'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere i dati richiesti dal modulo web "Presentazione Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia:

1. Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge sotto riportati). Qualora il soggetto offerente risieda al di fuori dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato Italiano, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, società, ente o associazione, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante *pro tempore* o da soggetto specificatamente autorizzato.
- I procuratori legali (avvocati) possono presentare anche offerta per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

2. L'Ufficio giudiziario (Tribunale) presso il quale pende la procedura.
3. L'anno ed il numero di ruolo generale (R.G.E.) della procedura.
4. Il numero del Lotto per il quale l'offerta è proposta.
5. L'indicazione del nominativo del professionista delegato alla vendita.
6. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
7. L'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.
8. L'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione.
9. La data, l'orario ed il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
10. Il codice IBAN del conto dal quale è stato effettuato il bonifico per il versamento della cauzione.
11. L'indirizzo delle casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
12. Il recapito di telefonia mobile (cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste.
13. La dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente.
- Copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Copia delle ricevute attestante il versamento in modalità telematica del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00).

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che l'offerente ed il coniuge, a seguito dell'aggiudicazione, trasmettano tempestivamente al Delegato la dichiarazione di cui all'art. 179 del Codice Civile che dovrà essere resa nella forma della certificazione notarile.
- Se l'offerente è minorenne, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del genitore che sottoscrive l'offerta per conto del minore e copia dello specifico provvedimento di autorizzazione emesso dal Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta (tutore, curatore o amministratore di sostegno), nonché copia della sua nomina da parte del Tribunale e copia dello specifico provvedimento di autorizzazione emesso dal Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società, persona giuridica, ente o associazione, anche copia del certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive, ovvero la procura, la delibera o l'atto di nomina che giustificano tali poteri. I predetti documenti non dovranno essere antecedenti i tre mesi rispetto alla data di vendita.
- Se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Se l'offerta è formulata da più persone, anche copia della procura notarile, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti:
 - In favore del titolare della casella di posta elettronica certificata identificativa (PEC-ID), quando la trasmissione dell'offerta avverrà tramite PEC-ID.
 - In favore di colui che ha sottoscritto digitalmente l'offerta, quando la trasmissione della stessa avverrà tramite una casella PEC non identificativa.
- 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. Tali dichiarazioni potranno essere consegnate al professionista delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, di importo **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Trib. di Asti Esec. Imm. 192/2023 + 140/2025"** al seguente IBAN: **IT61T0853010304000000298391**.

Il bonifico, con causale **"Trib. di Asti Esec. Imm. 192/2023 + 140/2025 Lotto n. - versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito della somma avvenga almeno il giorno prima di quello in cui si terrà la vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza

di vendita telematica il professionista delegato NON riscontrasse l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito entro 10 (dieci) giorni mediante bonifico al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione avverrà esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverrà il **giorno martedì 20 OTTOBRE 2026 dalle ore 16,00 in poi**. In tale data sarà necessaria la presenza presso lo studio del professionista delegato del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale www.spazioaste.it. Il professionista delegato aprirà le buste telematiche contenenti le offerte nella data ed all'orario sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed attenendosi alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta.

E' pertanto necessario che l'offerente provveda per tempo - e comunque prima dell'apertura delle buste - a registrarsi sul sito del gestore della vendita telematica selezionando "Accedi o Registrati" sulla home page del sito www.spazioaste.it, poi e poi seguendo le indicazioni presenti a video. La registrazione è gratuita, strettamente personale e deve essere eseguita una sola volta anche nel caso in cui l'offerente intenda partecipare a più di un'asta.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, potrà comunque essere disposta l'aggiudicazione in suo favore.

Il professionista delegato verificherà la completezza delle informazioni richieste, dei documenti da allegare, accerterà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo di Euro 16,00 provvedendo a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari ed a disporre l'apertura della gara per ciascun Lotto in caso di più offerte valide.

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) al prezzo base o se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

Si precisa altresì che 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il professionista delegato procederà così:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente.
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:
 - Ritenga, sulla base di circostanze concrete, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
 - Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

Il Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto e con **rilancio minimo di Euro 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 1 e di Euro 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 2**. La gara 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, ogni offerente ammesso alla gara sarà comunque libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio il giorno martedì 20 ottobre 2026, subito dopo l'espletamento delle verifiche sulla regolarità delle domande pervenute, ed avrà termine il **giorno lunedì 26 ottobre 2026 alle ore 12,00** salvo i prolungamenti infra descritti.

Qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale**, la scadenza verrà prorogata automaticamente di 15 (quindici) minuti oltre il termine per consentire ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, l'elenco delle offerte in aumento ed il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta piattaforma.

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 (tali da dimostrare la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti criteri 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 versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo.
- A parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate unitamente alla documentazione alle stesse allegata.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà altresì alla restituzione della cauzione ai non aggiudicatari, dedotti gli oneri bancari per il riaccredito e l'eventuale bollo, tramite bonifico sulle coordinate da cui è pervenuta la cauzione stessa.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà notizia tramite PEC al Custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione dell'immobile, se non ancora avvenuta.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo, comunicato dal professionista delegato, presumibilmente sufficiente per il pagamento di imposte, oneri, spese e competenze poste dalla legge a carico dell'aggiudicatario stesso, fatti salvi i successivi conguagli o rimborsi disposti dal professionista delegato all'esito della liquidazione da parte dei competenti Uffici.

Si precisa che entro il termine di versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà inoltre depositare la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'articolo 22 D.lgs. n. 231/2007, pena le conseguenze di legge.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, 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.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione che sarà trattenuta dalla procedura, fatto salvo il maggior danno.

Alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona non è applicabile l'art. 584 c.p.c. in tema di offerte tardive, mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.).

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, 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, ovvero il diverso importo che verrà quantificato dal Professionista Delegato, versando il restante sul conto corrente della procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dall'esperta stimatrice geom. Paola Daniele nella relazione di consulenza tecnica che, del presente atto, costituisce parte integrante e sostanziale, da intendersi qui trascritta, consultabile sui siti internet sotto indicati, a cui si rimanda per l'integrale descrizione degli immobili.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito ed a proprie spese, alla disciplina dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nei termini dalle stesse previsti.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

DELEGATO ALLA VENDITA

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato avv. Marco Raviola – dal lunedì al venerdì tra le ore 09,00 e le ore 18,30 – presso il suo studio in Asti (AT), Via Giobert 9 (tel. 0141/593461, email: m.raviola@avvocatigoria.it, P.E.C.: raviola.marco@ordineavvocatiasti.eu).

CUSTODE

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato quale custode l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l., con sede in Torino (TO), Corso Francia n. 81, n. di tel. 011/485338 - 011/4731714, email: immobiliari@ivgpiemonte.it, sito internet www.ivgpiemonte.com

Il Custode fornisce informazioni sugli immobili in vendita e gestisce le eventuali visite agli stessi.

ASSISTENZA TECNICA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione e di partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore della vendita telematica Astalegale.net dal lunedì al venerdì dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00 al n. 02 800 300 21.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. tramite:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.
- Pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunale.asti.giustizia.it

Asti, lì 28 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Raviola