

Il Professionista Delegato  
Avv. Paola Bertola  
Viale Torino 26, Scala C- 12051 Alba (CN)  
Tel. 0173.364826  
P.IVA: 02930320045  
Email: [paola.bertola@libero.it](mailto:paola.bertola@libero.it)  
Pec: [paola.bertola@ordineavvocatialba.eu](mailto:paola.bertola@ordineavvocatialba.eu)



TRIBUNALE CIVILE DI ASTI  
AVVISO DI VENDITA



Esecuzione immobiliare: n. 195/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Paola Bertola

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15- Torino

\*\*\*

Il sottoscritto avv. Paola Bertola (c.f.: BRTPLA76R62B111Q, P.E.C.: [paola.bertola@ordineavvocatialba.eu](mailto:paola.bertola@ordineavvocatialba.eu)), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 195/2022 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott.ssa Paola Amisano del 24.10.2024, comunicata in data 28.10.2024, visti gli artt. 591 bis, 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 10.03.2026 alle ore 10,00

avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), con gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., in relazione ai seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

In Comune di Govone, Via San Giuseppe n. 10, piena proprietà di fabbricato unifamiliare di civile abitazione con autorimessa isolata, insistenti su un lotto di terreno pertinenziale, oltre a piccoli appezzamenti di terreno aderenti al lotto principale, catastalmente autonomi ma di fatto inglobati a costituire un compendio unico.

***Identificazione catastale***

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano attualmente censiti presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Govone (CN), al Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella n. 827, Sub. 3, Categoria A/3, Classe 1, Cons. 6,5 vani, Superficie Catastale totale 159 mq, Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Euro 255,13, Via San Giuseppe n. 10, Piano T-1; Foglio 18, Particella n. 827, Sub. 4, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 28 mq, Superficie Catastale totale 36 mq, Rendita Euro 49,17, Via San Giuseppe n. 10, Piano T; e al Catasto Terreni al Foglio 18, Particella n. 890, Qualità Bosco Ceduo, Classe 01, Superficie ca 10, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro

**Coerenze**

Il bene risulta posto alle coerenze dei seguenti mappali, a Nord mapp. 844, 903, 147; a Est mapp. 154; a Sud mapp. 154; ad Ovest Via San Giuseppe

**Situazione edilizia**

Secondo quanto riferito dal CTU, nell'archivio comunale risultano solo alcune delle pratiche edilizie relative agli immobili in vendita (copie timbrate in originale di altre pratiche edilizie, non registrate e non presenti negli archivi comunali, sono risultate in possesso dei soli debitori).

Di seguito si elencano, in ordine cronologico crescente, i provvedimenti di interesse degli immobili, così come riportati nella relazione di consulenza tecnica alla quale si fa pieno ed integrale rimando:

- 1- Concessione Gratuita per opere edilizie n. 187/86 avente per oggetto "Riattazione di fienile"
- 2- Concessione Edilizia n. 4/88 avente per oggetto "Trasformazione di fabbricato esistente da rustico ad abitazione", con inizio lavori il 1/4/1988
- 3- Concessione Edilizia n. 1/91 avente per oggetto "Realizzazione di muro di sostegno con seminterrato ad uso accessorio all'abitazione con soprastante terrazzo"
- 4- Concessione Edilizia n. 104/92 avente per oggetto "Consolidamento di fabbricato esistente di pertinenza all'abitazione, costruzione di muro di sostegno e recinzione alla proprietà, scala di accesso al terrazzo dell'abitazione"
- 5- Autorizzazione Edilizia n. 3/94 per intervento in zona a vincolo avente per oggetto "Realizzazione di cantina interrata di pertinenza di fabbricato di abitazione esistente"
- 6- Concessione Edilizia n. 56/94 avente per oggetto "Realizzazione di cantina interrata di pertinenza di fabbricato di abitazione esistente" - (opere parzialmente eseguite, cantina non realizzata)
- 7- Concessione Edilizia n. 72/95 avente per oggetto "Variante alla C.E. 104/92 relativa a "Consolidamento di fabbricato esistente a uso accessorio, costruzione di muro di sostegno e recinzione alla proprietà, scala di accesso al terrazzo dell'abitazione"
- 8- Domanda di Concessione Edilizia per "Ampliamento di fabbricato di civile abitazione" presentata il 26 settembre 2001, accolta con parere favorevole ma non rilasciata in quanto non pagati gli oneri concessori
- 9- Condono Edilizio n. 1/02 per "trasformazione con leggero ampliamento del locale di sgombero posto al piano terra in cucina e leggero ampliamento della superficie utile del soprastante terrazzo in difformità alla C.E. n. 1/91 del 21/01/1991"

E' stato reperito il Permesso di Abitabilità n. 32/97 rilasciato su istanza conseguente al fine lavori delle opere autorizzate con C.E. n. 4/88.

Si segnala infine che, con Variazione del 18.12.2023 - Pratica n. CN0170913, in atti dal 21.12.2023 – Divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni, il CTU ha provveduto a Tipo Mappale avente ad oggetto la costruzione realizzata in aderenza al fabbricato già esistente (sul punto si rimanda più precisamente alla Relazione peritale).

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato, il CTU ha evidenziato alcune difformità, solo in parte sanabili:

- presenza di una veranda addossata al corpo principale e alla scala esterna, derivante dalla chiusura abusiva di tettoria autorizzata nella C.E. 3/94 (illecito sanabile, con la precisazione che la

veranda, salvo modifiche di legge in materia intervenute successivamente al deposito della CTU, può essere regolarizzata come locale di sgombero, in quanto di altezza inferiore a cm 270, mediante richiesta di P.D.C. a sanatoria, Domanda Autorizzazione a Sanatoria per il Vincolo Idrogeologico e denuncia tardiva di opere strutturali);

- diversa sagoma della scala di collegamento tra il piano terreno ed il piano primo, con conseguente modifica anche della sagoma dei locali abitativi interessati (illecito sanabile);
- altezza interna del piano terreno inferiore a cm 270 (così come dichiarato nel progetto di ristrutturazione C.E. 4/88), inidonea per locali abitativi, salvo modifiche di legge in materia intervenute successivamente al deposito della CTU (al riguardo il CTU osserva che l'altezza del locale cucina è da ritenersi sanata a seguito di condono edilizio 1/02);
- presenza di una volumetria abusiva a parziale copertura dell'area di cortile addossata al fabbricato accessorio, nonché di volumetrie abusive insistenti sui terreni (dette superfetazioni dovranno essere abbattute in quanto non sanabili);
- presenza di un muro controterra su parte dei mapp. n. 893 e n. 890, a confine con il mapp. n. 154, realizzato abusivamente, in assenza di titolo abilitativo (illecito sanabile).

I costi stimati dal CTU per la regolarizzazione degli illeciti riscontrati, con riferimento al costo delle opere necessarie per portare l'altezza dei locali al piano terreno ad una quota minima, alla demolizione delle superfetazioni presenti sui terreni, agli oneri di urbanizzazione e alle sanzioni amministrative per le violazioni relative alla trasformazione d'uso del suolo in zone sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici eseguita in assenza della prescritta autorizzazione, ovvero in difformità dalla stessa, nonché ai costi professionali, ammontano a circa 20.000,00= (dal CTU detratti dal valore commerciale dei beni), salvo miglior stima derivante da modifiche di legge in materia intervenute dopo il deposito della relazione di stima.

### ***Situazione Urbanistica e Vincoli***

Il compendio immobiliare pignorato, nello strumento urbanistico comunale, ricade all'interno della zona "Delimitazione Nucleo Misto" di cui al capo 9 delle N.T.A. e in "Classe 2" (aree senza evidenti segni di instabilità e di dissesto, nelle quali, a causa del tipo di terreno e della sua morfologia, risulta necessario adottare, a seguito dell'intervento edilizio, modesti interventi di riassetto del territorio in modo da preservare la stabilità per un intorno significativo) della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Sul punto, si rimanda alla lettura puntuale della CTU.

Le aree ricadono altresì in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici". L'immobile, secondo quanto riferito dal CTU, risulta libero da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e di usi civici.

### ***Descrizione del lotto, Stato conservativo, Caratteristiche costruttive prevalenti e Consistenza***

Gli immobili pignorati constano di un fabbricato unifamiliare di civile abitazione con autorimessa isolata, insistenti su un lotto di terreno pertinenziale, oltre a piccoli appezzamenti di terreno aderenti al lotto principale catastalmente autonomi ma di fatto inglobati a costituire un unico compendio.

Gli immobili si trovano in area urbana periferica, posta a mezza collina, distante circa 1 km dal centro di Govone e sono serviti da strada comunale asfaltata senza sbocco.

L'accesso al compendio avviene a mezzo di cancello carraio e pedonale dalle aree di cortile di proprietà dei fabbricati prospicienti (partt. n. 844 e n. 146 sulle quali l'immobile vanta una servitù attiva di transito e sosta di autoveicoli).

Il compendio è delimitato verso strada da recinzione in blocchi di calcestruzzo a gradoni sormontata da inferriata e, verso il mappale n. 154, in parte da muro in blocchi di cls lungo il confine del mappale n. 893, e in parte da pareti realizzate in materiali misti di recupero.

Il fabbricato principale è elevato a due piani fuori terra senza cantina, con solaio di sottotetto non utilizzabile a fini abitativi, frutto della ristrutturazione di un rustico preesistente avvenuta nell'anno 1987. L'ingresso si trova nell'area di cortile compresa tra il corpo principale e il corpo accessorio; al piano terreno si trovano: ingresso-zona pranzo, sala, cucina e veranda; al piano primo, accessibile da scala interna, due camere da letto, disimpegno, bagno e ampio terrazzo scoperto con appendice a balcone, raggiungibile da scala esterna anche dall'area di giardino.

La struttura portante verticale è in muratura di laterizio pieno, gli orizzontamenti sono laterocementizi, il balcone in soletta di cemento pieno; il tetto, a due falde spioventi, ha struttura in legno con manto di copertura in coppi e camini in mattoni a vista; la scala interna è in legno massello mentre quella esterna è in struttura metallica. L'altezza del piano terreno è di m. 2,60 circa mentre quella del primo piano è di m. 2,75 circa.

La veranda, attualmente in uso come appendice della cucina-tavernetta, è ad ogni effetto una volumetria di ampliamento del corpo principale addossata alla cucina e al muro di confine. Essa presenta struttura portante in pilastri di muratura piena, tetto in legno, manto di copertura in lastre ondulate di vetroresina e fibrocemento. I tamponamenti sono realizzati in pannellature vetrate con serramenti in legno, in parte fissi in parte apribili verso l'area di giardino; i sotto finestra sono in muratura; l'altezza media interna è di mt. 2,40 circa.

Tutte le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate o rivestite in perlinato di legno con inserti in pietra, le pareti della zona cottura della cucina e quelle del bagno in ceramica monocottura. Il bagno al piano superiore è composto da lavabo, wc, bidet e doccia d'angolo.

Il terrazzo al primo piano, delimitato da parapetto in muratura, si estende come balcone della prima camera da letto, è scoperto e pavimentato con piastrelle di gres ceramico.

Le porte interne sono in legno a pannellature vetrate, i serramenti delle porzioni abitative sono in legno con vetri doppi di tipo obsoleto e presentano zanzariere e inferriate; gli oscuramenti sono a persiane in legno, mentre il portoncino d'ingresso è a due ante in legno di tipo normale, non antieffrazione.

#### Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e parzialmente rivestite in pietra di serizzo ad opus incertum. Il balcone ha parapetto in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono in lamiera preverniciata, soglie e davanzali in pietra di serizzo.

#### Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto, alla rete elettrica e a quella del gas. E' dotato di impianto elettrico coevo dell'epoca di ristrutturazione apparentemente a norma, impianto di riscaldamento a radiatori privi di valvole termostatiche, alimentati da caldaia a gas in nicchia ricavata nella muratura. L'impianto appare a norma e la caldaia dotata di libretto.

L'autorimessa, basso fabbricato, ex rustico ristrutturato nei primi anni 90, presenta struttura in muratura portante con solaio di sottotetto piano laterocementizio e tetto in legno a due falde con manto di copertura in coppi; il sottotetto uso sgombero è accessibile tramite scala a pioli. L'altezza interna è di m. 2,70.

L'ingresso carraio avviene dall'area di cortile di proprietà del mappale n. 844 a mezzo portone metallico a due ante, mentre l'ingresso pedonale si trova nel cortile compreso tra i due edifici; le pareti della rimessa sono intonacate e il pavimento piastrellato in ceramica. Al suo interno si trova un servizio igienico completo di lavabo, doccia, wc e bidet, rivestito a tutta altezza in piastrelle di ceramica e dotato di finestrella di aerazione. Similmente al fabbricato abitativo, presenta

facciate intonacate parzialmente rivestite con pietra ad opus incertum e finiture negli stessi materiali menzionati, possiede impianto elettrico, idrosanitario e di scarico.

#### Aree di cortile

Gli immobili costituiscono un compendio unico al cui interno sono presenti oltre ai due fabbricati alcune volumetrie insistenti sull'area di cortile, utilizzate come locali accessori. Tali volumetrie, realizzate con strutture precarie verticali ed orizzontali in legno, lastre ondulate, teloni cerati e materiali di recupero in genere, pavimentate in nuda terra o con piastrelloni di cls, risultando abusive e non sanabili, dovranno essere abbattute (si precisa che il costo delle demolizioni è stato dal CTU detratto dal valore stimato degli immobili). Le aree libere di cortile sono in parte a verde con aiuole delimitate da cordoli in c.a. o in nuda terra con percorsi pavimentati in piastrelloni di cls.

Secondo quanto riferito dal CTU, i fabbricati versano nel complesso in discrete condizioni manutentive interne ed esterne; dall'esame visivo non appaiono vizi strutturali e non sono emerse significative problematiche relative alla presenza di umidità di risalita se non qualche manifestazione di modesta entità visibile sulla muratura dell'autorimessa lato cortile interno. L'immobile residenziale è abitabile senza alcun intervento manutentivo straordinario, lo stesso dicasi per l'autorimessa.

#### ***Situazione occupazionale***

L'immobile risulta occupato dai debitori, che vi risiedono.

#### ***Certificazione energetica***

Il fabbricato residenziale dispone di Attestato di Prestazione Energetica, che riporta classe energetica F – Indice di prest. energ. reale 283.7099 kWh/m2.

#### ***Regime fiscale***

Secondo quanto riportato in perizia, il trasferimento degli immobili pignorati è soggetto al pagamento dell'imposta di registro.

\*\*\*

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, urbanistica ed amministrativa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso, secondo quanto più dettagliatamente risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal CTU, consultabile sui siti internet in calce evidenziati (di cui l'offerente ha onere di prendere visione); consulenza che viene qui integralmente richiamata, a costituire parte integrante e sostanziale del presente avviso, e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o inosservanza delle norme urbanistiche e non potrà essere impugnata per causa di lesione.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e D.lgs 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario sono considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, 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 di sicurezza.

Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle

disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 T.U. 380/2001 e 40 comma 6 Legge 28.02.1985 n. 47, e successive modificazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

\*\*\*

Il predetto immobile risulta meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale di Asti [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) sul sito internet [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net) e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

\*\*\*

#### **Prezzo della vendita**

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi €.56.250,00= (Euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00=)
2. Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima è inefficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.  
L'offerta minima non potrà quindi essere inferiore ad €. 42.187,50= (quarantaduemilacentoottantasette e cinquanta centesimi)
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00= (duemila/00=)  
(*Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali*).

\*\*\*

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

##### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 09.03.2026), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, 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, D.M. n. 32/2015.

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

comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile** e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

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

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

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

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 (salvo la facoltà di depositare idonea documentazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015).

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura, Professionista Delegato avv. Paola Bertola;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione (corrispondente al 10% del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:**

- copia del documento d'identità e 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;

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di Euro 16,00=;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura n. 013/288190 intestato a "Tribunale di Asti Esec. Immob. N. 195/2022", acceso presso Banca d'Alba (IBAN: IT02T0853022501000000288190); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 195/2022 RGE, 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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontrì l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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 di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

All'udienza, il Professionista Delegato:

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

#### Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

#### Gara tra gli offerenti

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

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

La gara avrà la durata di giorni 6 (sei), e pertanto durerà dal giorno dell'udienza 10.03.2026 ore 10.00 fino alle ore 12:00 del giorno 16.03.2026

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 Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento e il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della succitata piattaforma.

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

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono unicamente di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre 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 dogliananza da parte dei concorrenti.

### Aggiudicazione

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

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

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a depositare telematicamente in Cancelleria il verbale di aggiudicazione e tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse, nonché a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà altresì notizia tramite PEC al Custode Giudiziario, ai fini della liberazione del cespite (ove non ancora avvenuta).

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

### Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

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

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il Professionista Delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al Professionista Delegato.

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. n. 385/1993, ha 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.

Ove l'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs n. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente all'Istituto mutuante (sul conto corrente di cui il creditore fondiario stesso dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, si intende detratta la cauzione, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura, con le modalità indicate dal Professionista Delegato.

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

Nel caso in cui l'atto di pregetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario, nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione, depositi in PCT, e faccia pervenire al Delegato via PEC, una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'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, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

#### Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino (10138 Torino), Strada Settimo n. 399/15—tel. 011.482822/011.485338/011.488913/011.4731714, cell. 366.42.99.971, e-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'Istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

E' possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, contattando Aste Giudiziarie In linea s.p.a. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00):

- numero verde: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

#### Pubblicità



Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net), unitamente alla relazione peritale (corredato di fotografie e planimetrie) e all'ordinanza di vendita telematica.

\*\*\*

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili e del presente avviso.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.  
Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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 – avv. Paola Bertola, in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le ore 20,00, presso il suo studio, in Alba, Viale Torino 26.

Alba, lì 22.12.2025

\*\*\*

\*\*\*

Il Professionista Delegato  
Avv. Paola Bertola

