

STUDIO LEGALE Avv. Maria AGNESE

Via Pierino Belli, 12 12051 ALBA (CN) - Tel. 0173 441882 Fax 0173 441882
Pec: maria.agnese@ordineavvocatialba.eu



TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 203/2023

Il sottoscritto avv. Maria Agnese, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti nella procedura di espropriazione immobiliare sopraindicata, richiamata l'ordinanza di vendita agli atti della procedura,

AVVISA

che il giorno **24 febbraio 2026**, presso il proprio studio in Alba (CN) via Pierino Belli n.12, piano secondo, procederà alla **vendita 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

Fabbricato e Terreni Pertinenziali in San Damiano d'Asti (AT), per la piena proprietà ed esclusiva, come di seguito indicati:

Fabbricato in San Damiano d'Asti (AT), borgata San Giacomo n. 79/A, con terreno di insidienza, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, particella 206, subalterno 1 – categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 167 mq, rendita € 213,30, borgata San Giacomo 79/A, piano T-1 con terreno di insidienza (ente urbano) identificato al Catasto Terreni al foglio 13, particella 206, Ente Urbano, superficie mq 230.

Terreni agricoli pertinenziali

identificati al Catasto Terreni come segue:

Foglio 13, particella 205, seminativo, superficie mq 200

Foglio 13, particella 750, prato, superficie mq 15

Foglio 13, particella 763, seminativo, superficie mq 530

Foglio 13, particella 913, bosco ceduo, superficie mq 230

Foglio 13, particella 914, seminativo, superficie mq 600.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, 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 misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e **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.

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 e competenze a carico dell'aggiudicatario, 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.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 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 che di 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°c. e 40, 6°c. L.47/85.

Gli immobili pignorati sono costituiti da fabbricato residenziale e da terreni agricoli ad esso pertinenziali. Il CTU ha precisato quanto segue:

- il fabbricato, di vecchia costruzione, è stato oggetto di precedente abusivismo edilizio, sanato da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280/93 del 14/06/1993 con rilascio di Abitabilità in Sanatoria n. 280/93 del 14/06/1993. Successivamente il fabbricato è stato oggetto di ulteriore abusivismo edilizio sanato da SCIA a Sanatoria n. 201/2021 del 07/06/2021, che da sopralluogo effettuato è risultato esserne conforme; il CTU ne attesta quindi la regolarità urbanistica ed edilizia.

Il CTU ha altresì accertato che le attuali visure e planimetrie catastali risultano regolari in quanto conformi allo stato di fatto.

Il fabbricato è privo di Agibilità. A seguito di condono edilizio venne rilasciata Abitabilità in Sanatoria n. 280/93 del 14/06/1993 che però è venuta a decadere per successivo abusivismo edilizio, sanato da SCIA a Sanatoria n. 201/2021 del 07/06/2021, alla quale però non ha fatto seguito richiesta di nuova Agibilità (SCA).

- il terreno agricolo descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 205 è risultato inedificato e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 36,11% della sua superficie. Il CTU ha accertato che l'attuale visura catastale indica il

terreno essere coltivato a seminativo, mentre nello stato di fatto è risultato essere incolto, per cui necessità apportare variazione catastale della coltura;

- il terreno agricolo descritto in Catasto Terreni F° 13 n. 750 è risultato inedificato e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché essere gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 100,00% della sua superficie. Il CTU ha accertato che l'attuale visura catastale indica il terreno essere coltivato a prato, mentre nello stato di fatto è risultato essere incolto, per cui necessità apportare variazione catastale della coltura;

- il terreno agricolo descritto in Catasto Terreni F° 13 n. 763 è risultato inedificato e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché essere gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 100,00% della sua superficie e che il 40,14% della sua superficie ricade in Classe IIIA di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti. Il CTU ha accertato che l'attuale visura catastale indica il terreno essere coltivato a seminativo, mentre nello stato di fatto è risultato essere incolto, per cui necessità apportare variazione catastale della coltura;

- il terreno agricolo descritto in Catasto Terreni F° 13 n. 913 è risultato inedificato e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché essere gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 100,00% della sua superficie, che il 100,00% della sua superficie ricade in Classe IIIA di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti, e che il 0,07% risulta quale territorio coperto da foreste e boschi ai sensi dell'ex art. 142, c.1 D.lgs 42/04. Il CTU ha accertato che l'attuale visura catastale indica coerentemente il terreno essere coltivato a bosco;

- il terreno agricolo descritto in Catasto Terreni F° 13 n. 914 è risultato inedificato e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché essere gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 100,00% della sua superficie, che il 100,00% della sua superficie ricade in Classe IIIA di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti, e che il 0,03% risulta quale territorio coperto da foreste e boschi ai sensi dell'ex art. 142, c.1 D.lgs 42/04. Il CTU ha accertato che l'attuale visura catastale indica il terreno essere coltivato a seminativo, mentre nello stato di fatto è risultato essere incolto e prevalentemente ricoperto da bosco spontaneo, per cui necessità apportare variazione catastale della coltura.

Il fabbricato residenziale ed i relativi terreni agricoli pertinenziali ricadono in Area Agricola di P.R.G.C., le cui N.T.A. prevedono per quest'ultimi all'art. 45, alle condizioni ivi stabilite, la seguente capacità edificatoria calcolata con indici differenziati di edificabilità connessi alle colture esistenti:

- terreno F° 13 n. 913 dalla superficie mq 230 bosco ceduo = $230 \times 0,01$ mc/mq = 2,3 mc
restando privi di potenziale cubatura i restanti terreni attualmente incolti, quali:

- terreno F° 13 n. 205 dalla superficie mq 200 incolto	= $200 \times 0,00$ mc/mq	= 0,0 mc
- terreno F° 13 n. 750 dalla superficie mq 15 incolto	= $15 \times 0,00$ mc/mq	= 0,0 mc
- terreno F° 13 n. 763 dalla superficie mq 530 incolto	= $530 \times 0,00$ mc/mq	= 0,0 mc
- terreno F° 13 n. 914 dalla superficie mq 600 incolto	= $600 \times 0,00$ mc/mq	= 0,0 mc

La suddetta potenziale cubatura di 2,3 mc afferente il terreno F° 13 n. 913 non è utilizzabile in quanto esso è ricompreso in area a vincolo idrogeologico di Classe IIIA di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti. Comunque tale cubatura di 2,3 mc è ugualmente utilizzabile a favore di altra proprietà agricola alle sole condizioni indicate dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

I beni pignorati sono costituiti da fabbricato residenziale e da terreni agricoli ad esso pertinenziali formanti corpo unico.

Il fabbricato residenziale è posto in testata di più lungo caseggiato in posizione tale da risultare libero su tre lati, si eleva per due piani fuori terra e all'esterno presenta facciate intonacate e tinteggiate con consistenti macchie e rigonfiamenti da umidità risalente oltre fessurazioni sub-orizzontali. La facciata su fronte ingresso è munita di zoccolatura, in pietra di Luserna a spacco; il tetto è in legno con manto di copertura in tegole tipo marsigliesi, servito da grondaia e faldaleria in lamiera zincata preverniciata e da pluviali in plastica con tratto terminale in lamiera zincata preverniciata; le finestre sono in legno con vetro-camera, fatta eccezione della finestrella del bagno che è in alluminio con vetro-camera; le finestre su fronte ingresso hanno persiane in alluminio; il portoncino d'ingresso è in legno massello con soprastante sopraluce ed è protetto da portone metallico cieco; la porta di accesso al retrostante portico è in legno massello con vetri protetta da portone metallico cieco; soglie e davanzali esterni sono in pietra Serizzo; tutte le finestre del piani terra sono munite di inferriata; su facciata d'ingresso è presente impianto elettrico a vista con parabola tv. Strutturalmente il fabbricato è in muratura portante di mattoni pieni ed orizzontamenti in voltini di mattoni pieni.

Pareti interne e soffitti dei locali abitabili sono intonacati e tinteggiati e le pareti di ingresso/soggiorno e cucina sono anche rivestite con perlinato ligneo di altezza cm 200. Bagno e porzione di cucina recano rivestimento in piastrelle di ceramica e tutti i pavimenti sono in piastrelle di graniglia fatta eccezione del bagno e del disimpegno del piano terra che sono in piastrelle di ceramica. La scala interna è cementizia con scalini in marmo di Carrara e pianerottoli in graniglia ed ha ringhiera in legno; la scala esterna di accesso al sottotetto è metallica. I locali di sottotetto ad uso sgombero sono al rustico.

I locali di abitazione sono dotati di impianto elettrico in parte a vista e in parte sottotraccia, di termosifoni collegati a caldaia in locale tecnico e di impianto idro-fognario per bagno e cucina; il bagno è corredato da lavabo, bidet e piatto doccia con miscelatori e da vaso a sedile con cassetta esterna.

Il fabbricato versa complessivamente in scadenti condizioni di manutenzione con diffuse macchie di umidità sia su pareti esterne ed interne (pur se mascherate da perlinato ligneo in soggiorno e cucina) sia su pavimenti del piano terra.

Il fabbricato ha superficie commerciale principale di 161,69 mq e accessoria di 66,99 mq e risulta composto:

- al piano terra da: ingresso/soggiorno, dalla superficie di calpestio di 19,65 mq; ripostiglio dalla superficie di calpestio di 2,98 mq sottostante rampa di scala interna a vista per accesso al piano primo; cucina dalla superficie di calpestio di 20,19 mq; disimpegno dalla superficie di calpestio di 10,92 mq; bagno dalla superficie di calpestio di 5,83 mq; locale tecnico dalla superficie di calpestio di 2,62 mq; camera 1 dalla superficie di calpestio di 12,07 mq con accesso a portico su retro, dalla superficie di calpestio di 9,87 mq;
- al piano primo da: vano scala (superficie già considerata al piano terra); camera 2 dalla superficie di calpestio di 14,86 mq; camera 3 dalla superficie di calpestio di 19,97 mq; due locali di sgombero in sottotetto accessibili su retro fabbricato da scala esterna metallica collocata sull'adiacente terreno pertinenza F° 13 n. 205, intercomunicanti e distinti: in sottotetto 1 dalla superficie di calpestio di 28,25 mq e in sottotetto 2 dalla superficie di calpestio di 13,38 mq.

Il fabbricato risulta gravato da barriere architettoniche, costituite da:

- soglia d'ingresso alta cm 14;
- vaso a sedile di bagno non utilizzabile per la presenza di bidet in sua prossimità tale da impedirne l'accostamento laterale.

Tali barriere sono superabili in adeguamento mediante formazione di ripiano con rampetta dalla larghezza di cm 140 e pendenza massima del 12% in posizione antistante l'ingresso del fabbricato nonché rimozione del bidet con installazione di doccetta su tubo flessibile.

I beni pignorati, censiti in Catasto Terreni al F° 13 nn. 205-206-750-763-913-914, sono posti alla distanza di circa 5 km dal centro abitato di San Damiano d'Asti (AT), sono ubicati in zona agricola collinare della frazione Borgata San Giacomo e formano un corpo unico distante circa 500 m. dalla strada provinciale SP12 – San Damiano d'Asti – Pratomorone, raggiungibile da stradina sterrata vicinale insistente su terze proprietà. Il fabbricato residenziale è dotato di fossa settica collocata sul terreno pertinenziale F° 13 n. 205 nonché di pubbliche reti idrica ed elettrica.

E' stato acquisito C.D.U. prot. n. 104/2024 del 26/07/2024 dei terreni pignorati, da cui si evince che essi sono collocati in area agricola di P.R.G.C., che le particelle F° 13 nn. 205-750-763-913-914 sono gravate da vincolo idrogeologico e che le particelle F° 13 nn. 913-914 sono altresì definite in minima misura "Territori coperti da foreste e boschi".

Il fabbricato pignorato F° 13 n. 206 sub.1 è sprovvisto di A.P.E. in corso di validità, in quanto quello emesso in data 24.06.2021, che lo classifica di Classe Energetica G, è scaduto in data 31.12.2022.

Stato di Occupazione:

Il CTU ha accertato che, al momento del sopralluogo, l'immobile era libero.

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

Prezzo base: € 39.775,00

Offerta minima: € 29.831,25, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese: conto intestato "TRIBUNALE DI ASTI ESEC. IMM. RGE 203/2023", acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo s.c. – Filiale di Alba Piazza Garibaldi, IBAN: IT 86 L 08530 22501 000000294929.

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

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 richiamati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura. Il manuale 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 23.02.2026 (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@giustiziacerit.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**, ovverossia 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 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 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 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 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, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n.32 del 26.2.2015; 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 giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, 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 tale dichiarazione 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 7 del 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;
- della data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- del prezzo offerto nonché 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 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;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 e 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 e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o altra persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato 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, identificato dal seguente codice IBAN: IT 86 L 08530 22501 000000294929.

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. 203/2023 R.G.E. 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.

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 sia esentato ai sensi del DPR n.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 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, 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 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. **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, verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e 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 24 febbraio 2026 ore 16:00, a cura del professionista delegato alla vendita avv. Maria Agnese presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12.

A tale udienza di vendita dovrà obbligatoriamente partecipare un rappresentante del creditore precedente 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 **unica offerta valida**, il professionista delegato:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia 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;
 - 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 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 abiliteranno 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 2.03.2026 alle ore 16:00. 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 ed 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 dogliananza 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):

- 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. Nello stesso termine 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.

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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. n.385/1993, 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 disgradi 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 (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese), e versare il restante 20 % (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, D.M. n.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 precezzo 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 l'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.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decaduta 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.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, strada Settimo n.399/15, Torino – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it - telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971. 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 di e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it

PUBBLICITÀ ED ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, comunicato agli aventi diritto ai sensi di legge, e inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.it; www.pubblicomonline.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato avv. Maria Agnese, presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12, al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite avv. Maria Agnese può essere contattato ai seguenti recapiti: telefono: 0173 441882, fax 0173 441882, pec maria.agnese@ordineavvocatialba.eu

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo maria.agnese@ordineavvocatialba.eu sarà inviata copia della perizia e degli elaborati fotografici del CTU; la relazione di stima, 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; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.it; www.pubblicomonline.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie In linea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.582031, oppure "staff vendite": 0586.095310 attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Alba, lì 19 novembre 2025

Il Professionista Delegato
avv. Maria Agnese

