

Avv. Maria Cristina Farinetti
Via Roma 97/A – 12043 CANALE (CN)
Tel. 0173 970312
P.E.C. mariacristina.farinetti@ordineavvocatialba.eu
e.mail: mc.farinetti@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 237/2021**

La professionista delegata Avv. Maria Cristina Farinetti, con studio in Canale (CN), via Roma 97/A, nominata dal G.E. dott.ssa Laura Brizi con ordinanza notificata in data 01.06.2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili

LOTTO 1

in Comune di Serravalle Langhe (CN), Loc. Bricco sne:

= fabbricato in parte ad uso ricovero derrate agricole e in parte a stalla ricovero animali, realizzato completamente in materiale ligneo ad eccezione della copertura eseguita mediante l'impiego di lastre coibentate con finitura esterna in lamiera color testa di moro. Trattasi di fabbricato ad uso agricolo di recente costruzione, versante in buono stato di conservazione;
= oltre n. 2 appezzamenti di terreno agricolo adiacenti.

DATI CATASTALI

Detti beni risultano attualmente censiti al Catasto del Comune di Serravalle Langhe (CN) come segue:
Catasto Fabbricati:

= **Foglio 8, particella 492, subalterno 1, cat. D/10, rendita € 1.926,74**

Mappale terreno correlato: Foglio 8, particella 492, Ente Urbano.

Catasto Terreni:

= **Foglio 8, particella 491, reddito dominicale € 10,35, reddito agrario € 16,82, superficie 5.011 mq, seminativo, classe 3**

= **Foglio 8, particella 493, reddito dominicale € 6,73, reddito agrario € 10,93, superficie 3.257 mq, seminativo, classe 3**

CONFINI

Foglio 8, particella 492, sub. 1: a Nord con la particella 491, a Ovest con la particella 43, a Sud con la particella 493, a Est con la strada

Foglio 8, particella 491: a Nord con la particella 44, a Ovest con la particella 43, a Sud con la particella 452, a Est con la strada

Foglio 8, particella 493: a Nord con la particella 492, a Ovest con la particella 43, a Sud con altro foglio di mappa, a Est con la strada

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto nominato dal G.E., da intendersi integralmente richiamata) non risultano situazioni che necessitano di aggiornamento catastale.

TASSAZIONE

Si precisa chela presente vendita sarà assoggetta ad imposta di registro, con le ordinarie aliquote di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di cui al Foglio 8, particella 492, sub. 1 risulta occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura. I terreni risultano liberi.

L'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà depositare la relativa istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo

prezzo. L'immobile in tal caso verrà liberato secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. e le spese verranno poste a carico della procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto nominato dal G.E. e da intendersi integralmente richiamata) risulta quanto segue:

Pratiche edilizie

Per l'edificio censito al Foglio 8, particella 492, sub. 1:

Permesso di Costruire n. 04/2017; successiva S.C.I.A. di variante finale n. 969 del 09/11/2018;

Provvedimento Finale prot. n. 0006312-18/SU del 04/12/2018.

Conformità edilizia

A quanto emerge dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto nominato dal G.E. e da intendersi integralmente richiamata) l'immobile oggetto di esecuzione censito al Foglio 8, particella 492, sub. 1 risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

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

Certificato di destinazione urbanistica

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle Langhe (CN) in data 21.11.2024 allegato alla perizia dell'esperto nominato dal G.E., da intendersi integralmente richiamata, i terreni oggetto del presente lotto ricadono nell' "Area agricola" e sono compresi nelle "Aree sottoposte a vincolo idrogeologico" del P.R.G. Comunale vigente. Le prescrizioni urbanistiche relative a tali aree sono riassunte nella tabella di zona n. 19/VS2018 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Serravalle Langhe.

Vincoli

Dalla documentazione ipo-catastale e dalla perizia in atti risulta quanto segue:

= vincolo di destinazione costituito con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Annamaria Ghiberti in data 13 aprile 2017, repertorio 34.609/12.155, registrata a Cuneo, trascritta ad Alba il 05.05.2017 ai n.ri 3.725/2.818, gravante esclusivamente sui mappali 491, 492, 493 (ex 464) a favore del Comune di Serravalle Langhe.

= vincolo di atto e di impegno costituito con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Giovanni Maccagno in data 09.11.1985, repertorio 7.669/971, registrata a Mondovì il 12.11.1985 al n. 1103, trascritta ad Alba il 15.11.1985 ai n.ri 4.449/1.935, gravante esclusivamente sui mappali 491, 492, 493 (ex 464 – ex 44 parte) a favore del Comune di Serravalle Langhe.

Non risultano altri vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che i fabbricati oggetto del lotto 1 sono privi di riscaldamento e per il loro utilizzo, allo stato attuale e per la destinazione d'uso in atto, non necessitano dell'APE.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

Il compendio è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici e di fine lavori, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle

leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO 1)

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 230.000,00

OFFERTA MINIMA: € 172.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12:00 del 21/10/2026 con le precisazioni di cui infra

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 22/10/2026 ore 15:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio della professionista delegata in Canale, Via Roma 97/A (mediante collegamento da remoto alla sala d'aste virtuale attraverso la piattaforma del gestore della vendita)

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT94U0853046060000000301659

GESTORE DELLA VENDITA:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

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

LOTTO 2

in Comune di Serravalle Langhe (CN):

- n. 18 appezzamenti di terreno agricolo come di seguito catastalmente censiti:

DATI CATASTALI

Detti beni risultano censiti al Catasto del Comune di Serravalle Langhe (CN) come segue:

Catasto Terreni:

= **Foglio 3, particella 143, porzioni AA e AB, reddito dominicale € 21,26, reddito agrario € 18,02, superficie 4.550 mq** (diviso in due porzioni e cioè la porzione AA avente reddito dominicale pari ad € 13,23, reddito agrario pari a € 14,24 e superficie pari a 3.940 mq, con qualità seminativo e la porzione AB avente reddito dominicale pari ad € 8,03, reddito agrario pari a € 3,78 e superficie pari a 610 mq, con qualità vigneto)

= **Foglio 3 particella 144, porzioni AA e AB, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,06, superficie 17 mq** (diviso in due porzioni e cioè la porzione AA avente reddito dominicale pari ad € 0,05, reddito agrario pari a € 0,06 e superficie pari a 16 mq, seminativo e la porzione AB avente reddito dominicale pari ad € 0,00, reddito agrario pari a € 0,00 e superficie pari a 1 mq, con qualità Area Fabb. DM)

= **Foglio 3, particella 149, reddito dominicale € 3,61, reddito agrario € 3,89, superficie 1.076 mq,**

seminativo, classe 2

= Foglio 3, particella 150, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,20, superficie 56 mq, seminativo, classe 2

= Foglio 3, particella 587, reddito dominicale € 10,31, reddito agrario € 11,10, superficie 3.070 mq, seminativo arbor., classe 2

= Foglio 4, particella 217, reddito dominicale € 25,59, reddito agrario € 27,24, superficie 7.534 mq, seminativo, classe 2

= Foglio 4, particella 279, reddito dominicale € 7,11, reddito agrario € 7,66, superficie 2.119 mq, seminativo, classe 2

= Foglio 8, particella 22, reddito dominicale € 2,96, reddito agrario € 8,89, superficie 2.869 mq, seminativo, classe 4

= Foglio 8, particella 174, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,12, superficie 802 mq, incolto prod., classe 1

= Foglio 8, particella 47, reddito dominicale € 2,05, reddito agrario € 0,85, superficie 2.339 mq, bosco ceduo, classe 2

= Foglio 8, particella 199, reddito dominicale € 1,28, reddito agrario € 3,83, superficie 1.236 mq, seminativo, classe 4

= Foglio 8, particella 200, reddito dominicale € 4,97, reddito agrario € 2,05, superficie 5.666 mq, bosco ceduo, classe 2

= Foglio 8 particella 53, porzioni AA e AB, reddito dominicale € 7,86, reddito agrario € 11,49, superficie 3.607 mq (diviso in due porzioni e cioè la porzione AA avente reddito dominicale pari ad € 5,80, reddito agrario pari a € 9,43 e superficie pari a 2.809 mq, con qualità seminativo e la porzione AB avente reddito dominicale pari ad € 2,06, reddito agrario pari a € 2,06 e superficie pari a 798 mq, con qualità prato)

= Foglio 8, particella 295, reddito dominicale € 10,43, reddito agrario € 11,23, superficie 3.106 mq, seminativo, classe 2

= Foglio 8, particella 296, reddito dominicale € 3,19, reddito agrario € 9,57, superficie 3.088 mq, seminativo, classe 4

= Foglio 8, particella 202 reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 0,75, superficie 2.083 mq, bosco ceduo, classe 2

= Foglio 8, particella 209, reddito dominicale € 3,88, reddito agrario € 1,60, superficie 4.423 mq, bosco ceduo, classe 2

= Foglio 8, particella 224, reddito dominicale € 1,80, reddito agrario € 0,90, superficie 4.350 mq, bosco misto, classe U.

CONFINI

-Foglio 3, particella 143, AA e AB: a Nord con le particelle 587, 144, 150, 149, a Ovest con la particella 586, a Sud con le particelle 141 e 561, a Est con la particella 607 e con la strada

-Foglio 3, particella 144, AA e AB: a Nord con la particella 143, a Ovest con la particella 150, a Sud con la particella 143, a Est con la particella 143

-Foglio 3, particella 149: a Nord con la particella 587, a Ovest con la particella 148, a Sud con la particella 143, a Est con le particelle 143 e 150

-Foglio 3, particella 150: a Nord con la particella 149, a Ovest con la particella 149, a Sud con la particella 149, a Est con le particelle 143 e 144

-Foglio 3, particella 587: a Nord con le particelle 152, 672 e 621, a Ovest con la particella 148, a Sud con le particelle 143 e 149, a Est con la strada

-Foglio 4, particella 217: a Nord con la particella 215, a Ovest con la particella 213, a Sud con le particelle 218 e 301, a Est con la particella 216

-Foglio 4, particella 279: a Nord con la particella 128, a Ovest con la particella 129, a Sud con le particelle 221 e 223, a Est con la particella 280

-Foglio 8, particella 22: a Nord con le particelle 20, 494 e 496 oltre che con altro foglio di mappa, a Ovest con la particella 174, a Sud con la strada, a Est con la particella 451

-Foglio 8, particella 174: a Nord con la particella 31, a Ovest con altro foglio di mappa, a Sud con la strada, a Est con la particella 22
-Foglio 8, particella 47: a Nord con la particella 48, a Ovest con le particelle 46 e 199, a Sud con la particella 198, a Est con la particella 197
-Foglio 8, particella 199: a Nord con la particella 47, a Ovest con la particella 46, a Sud con la particella 200, a Est con la particella 200
-Foglio 8, particella 200: a Nord con le particelle 198, 199 e 323, a Ovest con le particelle 199, 289 e 203, a Sud con la particella 202, a Est con le particelle 201, 323 e 198
-Foglio 8, particella 53, AA e AB: a Nord con le particelle 51 e 49, a Ovest con le particelle 295 e 54, a Sud con la particella 296, a Est con le particelle 49 e 51
-Foglio 8, particella 295: a Nord con la particella 505, a Ovest con le particelle 505 e 54, a Sud con la particella 53, a Est con le particelle 53, 51 e 52
-Foglio 8, particella 296: a Nord con la particella 53, a Ovest con la particella 45, a Sud con la particella 45, a Est con le particelle 46 e 290
-Foglio 8, particella 202: a Nord con le particelle 200, 201 e 203, a Ovest con la particella 203, a Sud con le particelle 205 e 208 e con la strada, a Est con le particelle 201 e 209
-Foglio 8, particella 209: a Nord con le particelle 201, 202 e 191, a Ovest con le particelle 202 e 208, a Sud con le particelle 210 e 212, a Est con la particella 210
-Foglio 8, particella 224: a Nord con la particella 230, a Ovest con la particella 223, a Sud con la strada, a Est con la particella 230.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto nominato dal G.E., da intendersi integralmente richiamata) non risultano situazioni che necessitano di aggiornamento catastale.

TASSAZIONE

Si precisa che la presente vendita sarà assoggetta ad imposta di registro, con le ordinarie aliquote di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle Langhe (CN) in data 21.11.2024 e allegato alla perizia dell'esperto nominato dal G.E., da intendersi integralmente richiamata, tutti terreni oggetto del presente lotto ricadono nell' "Area agricola"; i terreni di cui al Foglio 3, mappali 143, 144, 149, 150, 587 e di cui al Foglio 8, mappali 174, 199, 200, 202, 209, 22, 224, 295, 296, 47 e 53 sono inoltre compresi nelle "Aree sottoposte a vincolo idrogeologico" del P.R.G. Comunale vigente. Le prescrizioni urbanistiche relative a tali aree sono riassunte nella tabella di zona n. 19/VS2018 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Serravalle Langhe (CN).

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

Il compendio è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici e catastali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche

rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra e da intendersi integralmente richiamata.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO 2)

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 31.500,00

OFFERTA MINIMA: € 23.625,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12:00 del 21/10/2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 22/10/2026 ore 15:30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio della professionista delegata in Canale, Via Roma 97/A (mediante collegamento da remoto alla sala d'aste virtuale attraverso la piattaforma del gestore della vendita)

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT94U0853046060000000301659

GESTORE DELLA VENDITA:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

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

LOTTO 3

in Comune di Bossolasco (CN):

= n. 3 appezzamenti di terreno agricolo come di seguito catastalmente censiti.

DATI CATASTALI

Detti beni risultano censiti al Catasto del Comune di Bossolasco (CN) come segue:

Catasto Terreni:

Foglio 7, particella 89, reddito dominicale € 9,78, reddito agrario € 15,90, superficie 4.735 mq, seminativo, classe 3

Foglio 7, particella 180, reddito dominicale € 5,57, reddito agrario € 9,05, superficie 2.695 mq, seminativo, classe 3

Foglio 7, particella 197, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 1,75, superficie 520 mq, seminativo, classe 3

CONFINI

Foglio 7, particella 89: a Nord con la particella 180, a Est con la particella 168, a Sud con la particella 90, a Ovest con le particelle 68 e 84

Foglio 7, particella 180: a Nord con le particelle 197, 198 e 43, a Est con la particella 168, a Sud con la particella 89, a Ovest con la particella 68

Foglio 7, particella 197: a Nord con la particella 43, a Est con le particelle 198 e 180, a Sud con la particella 180, a Ovest con la particella 180.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto nominato dal G.E., da

intendersi integralmente richiamata) non risultano situazioni che necessitano di aggiornamento catastale.

TASSAZIONE

Si precisa chela presente vendita sarà assoggetta ad imposta di registro, con le ordinarie aliquote di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Bossolasco (CN) in data 25.11.2024 e allegato alla perizia dell'esperto nominato dal G.E., da intendersi integralmente richiamata, tutti terreni oggetto del presente lotto ricadono interamente in zona "Aree agricole – El – art. 19" del vigente P.R.G.I.. Quanto alle classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica il terreno di cui al Foglio 7, particella 89 è ricompreso per il 31% in Classe III – art. 44 e per il 69% in Classe IIIa FQ4 - art. 44; il terreno di cui al Foglio 7 particella 180 è ricompreso per il 28% in Classe III – art. 44 e per il 72% in Classe IIIa FQ4 - art. 44; il terreno di cui al Foglio 7 particella 197 è ricompreso per l'8% in Classe III – art. 44 e per il 92% in Classe IIIa FQ4 - art. 44. Le relative prescrizioni urbanistiche sono contenute nell'art. 19 delle N.T.A. della Variante Strutturale Comunale 2003 esecutiva.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

Il compendio è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

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

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO 3)

LOTTO 3

PREZZO BASE: € 6.100,00

OFFERTA MINIMA: € 4.575,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12:00 del 21/10/2026 con le precisazioni di cui infra

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 22/10/2026 ore 16:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio della professionista delegata in Canale, Via Roma 97/A (mediante collegamento da remoto alla sala d'aste virtuale attraverso la piattaforma

del gestore della vendita)

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT94U0853046060000000301659

GESTORE DELLA VENDITA:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

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

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

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

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata **entro le ore 12:00 del 21/10/2026.**

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

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

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza; ai sensi dell'art. 571, secondo comma c.p.c. l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base.
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di

appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";

= copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione, secondo le modalità infra specificate al punto A.4.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca d'Alba – Filiale di Canale (CN), le cui coordinate sono: **IBANIT94U0853046060000000301659** – c/c intestato a Tribunale di Asti 237/2021 R.G.E.

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

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e, nel caso di esecuzioni con più lotti, L'INDICAZIONE DEL LOTTO CUI E' RIFERITA.

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

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

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti: indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138

telefono: 011/485338 – 011/4731714 – 011/482822 – 011/488913; cellulare: 366/6515980 – 366/4299971

mail: ivgasti@ivgpiemonte.it; immobiliari@ivgpiemonte.it

pec: ifir560@pec.ifir.it

sito internet: www.ivg torino.it

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

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Canale (CN), Via Roma 97/A.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il predetto studio nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00, esclusivamente previo appuntamento telefonico.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **22/10/2026** alle:

ore 15:00 quanto al LOTTO 1

ore 15:30 quanto al LOTTO 2

ore 16:00 quanto al LOTTO 3.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 22/10/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 28/10/2026 alle ore 12:00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

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

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

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

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

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio); eventuale dichiarazione ex art. 179 c.c. per l'esclusione del bene aggiudicato dalla comunione legale;
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

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

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

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

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

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

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

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

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

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c.VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

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

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

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento.

In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

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

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it

(<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

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

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

Canale, 24 luglio 2026

Il professionista delegato

