

**Avv. Paola Fogliati**  
Via Comentina n. 24 – 14100 Asti  
Tel. 0141/355559  
Mail: [p.fogliati@yahoo.it](mailto:p.fogliati@yahoo.it)  
Pec: [fogliati.paola@ordineavvocatiasti.eu](mailto:fogliati.paola@ordineavvocatiasti.eu)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 28/2019

Il professionista delegato Avv. Paola Fogliati, con studio in Asti Via Comentina n. 24, in qualità di delegato alle operazioni di vendita, nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Paola Amisano, vista la delega alle operazioni di vendita conferita con ordinanza del 02.05.2025

**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:

**IN MONTECHIARO D'ASTI VIA MAIRANO 50-52**

Caratteristiche dell'immobile ove sono localizzate le unità oggetto di vendita

L'edificio in oggetto è entrostante a terreno distinto in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Montechiaro d'Asti (AT) al Foglio 8 Particella 249, avente accesso da Via Mairano e confinante con Via Mairano (a nord), particelle 237, 240 e 242 (ad est), particelle 242, 244, 247 e 246 (a sud) e 251 e 250 (ad ovest) dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti; trattasi di zona semi-semicentrale del comune di Montechiaro d'Asti, lungo la direttrice est in uscita dal paese, verso Villa San Secondo. Le aree limitrofe sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di fabbricati a destinazione sia residenziale che agricola, di varia tipologia ed epoca di costruzione. Il fabbricato, in due corpi di fabbrica, in aderenza ad altri immobili, è a 2 piani fuori terra e uno sotto il piano stradale. Attualmente tutto il complesso è individuato in Catasto dalla particella n. 249 del foglio 8 del Comune di Montechiaro d'Asti con subalterni dal n. 7 al n.ro 29 per complessive 6 unità abitative, 1 laboratorio artigianale, una autorimessa, una tettoia ed un locale di deposito non tutti sottoposti alla procedura esecutiva. La struttura portante verticale è in muratura; i solai sono parte in struttura piana latero-cementizia e parte in voltine in laterizio, i tamponamenti ed i tramezzi in muratura laterizia intonacata e tinteggiata. Il fabbricato è finito esternamente per la facciata prospiciente Via Mairano in intonaco tinteggiato a tutta altezza come, parimenti, la facciata prospiciente cortile. Al piano terra sono presenti locali artigianali ed autorimesse. I balconi hanno soletta in cemento e ringhiera metallica. La copertura è a tetto, con struttura portante in legno e rivestimento in coppi e tegole piane alla marsigliese, gronde e pluviali in lamiera metallica; è in mediocri condizioni. L'accesso principale al fabbricato avviene da Via Mairano, tramite androne carraio con cui si accede al cortile comune che disimpegna le varie unità. L'edificio è una costruzione che presumibilmente risale ai primi anni del secolo scorso od alla fine del precedente con originaria destinazione agricola e, pertanto, le caratteristiche strutturali e tipologiche dello stesso sono quelle dell'epoca; presenta una pianta regolare ad elle, si sviluppa in altezza su due piani fuori terra collegati internamente da più scala in muratura a singola ed a doppia rampa. La pavimentazione del marciapiede che perimetra il cortile comune entrostante l'edificio è in lastre di calcestruzzo, mentre l'area prospiciente l'edificio su via pubblica consiste in marciapiede asfaltato. I serramenti esterni dell'accesso al fabbricato sono in legno (portone a due battenti). L'immobile non ha impianto di riscaldamento centralizzato. Nel complesso il grado di finitura e lo stato di conservazione dell'edificio sono nell'ordinarietà e compatibili con l'età dello stesso. Trattasi di n.ro 5 appartamenti siti al piano terreno, primo ed interrato ed un laboratorio artigianale (ora autorimessa) al piano terreno e così suddivisi in n. 6 LOTTI come da CTU redatta dall'ing. Gianluigi Faletti. Già venduto un lotto. No regolamento di condominio.

**LOTTO A**

**Appartamento in Comune di Montechiaro d'Asti (AT) individuato a Catasto Fabbricati al F.**

**8 n. 249 sub. 16 graffato con il sub.17 - Piano T-1 -Cat. A/2 – Classe 2<sup>^</sup> – Cons. vani 5,5 – Sup.142 mq – Rendita € 278,37** Unità immobiliare, sita al piano terra e primo, ad uso abitativo avente accesso dal cortile comune, composta da soggiorno-cucina e locale di sgombero al piano terra, due camere da letto, disimpegno e w.c. al primo piano con finestre e balconi rivolti verso il cortile comune e la via Mairano. Il collegamento tra i due piani è tramite scala interna a singola rampa. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, particella n. 237, cortile comune, vano scala e unità sub. 20 salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su due piani. La superficie commerciale è pari a 154,20 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari 3,00 m al piano terra e 2,80 al piano primo. I balconi hanno una superficie complessiva pari a circa 28,40 mq. L'alloggio non è stato oggetto di modifiche interne rispetto alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1996. Non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in data recente. L'unità immobiliare è occupata dalla famiglia dell'esecutato. **Valore di stima: euro 44.500,00**

#### **LOTTO B**

**Appartamento in Comune di Montechiaro d'Asti individuato in Catasto dei Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 26 e cantina sub 29 già sub. 7** Piano T-1 - Categoria A/4 – Classe 2<sup>^</sup> – Consistenza vani 5 – Superficie catastale 121 mq – Rendita 157,52 € Unità immobiliare, sita al piano terra, primo ed interrato, ad uso abitativo avente accesso dal cortile comune, composta da un tinello e cucina al piano terra, disimpegno, due camere da letto e wc al primo piano con finestre rivolte verso il cortile comune e la via Mairano. Esiste anche un balcone con accesso da camera e disimpegno/vano scala al primo piano che si affaccia sulla corte comune. Il collegamento tra i due piani è tramite scala interna a due rampe. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, unità sub. 22, cortile comune, e mappale n. 250 salvo altri o variati. La superficie commerciale è pari a 125,7 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 2,70 al piano terra e m 2,55 al piano primo. Al piano interrato la cantina è alta m. 2,50. Il balcone ha una superficie complessiva pari a circa 9 mq. L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1988 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico da parte del sottoscritto in data 02/10/2020 con prot. n. AT0028132 al fine di esporre in maniera corretta tale situazione. Le differenze rilevate consistono in spostamento di tramezze interne in entrambi i piani, la chiusura di aperture esistenti al piano terra e primo sul lato a confine con l'unità sub. 10 e la realizzazione di un balcone al piano primo che si affaccia sul cortile interno. Unità immobiliare già locata a terzi con contratto NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA E ATTUALMENTE LIBERA essendo state riconsegnate le chiavi al custode giudiziario in data 2 luglio 2021. **Valore di stima: euro 28.000,00**

#### **LOTTO C**

**In Comune di Montechiaro d'Asti RIMESSA (ex laboratorio artigianale) individuata a Catasto dei Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 24 (già sub.10) Piano T – Cat. C/6 – Classe Unica – Cons. mq. 77 – sup 85 mq., rendita 2143,16 euro e TETTOIA (ex laboratorio artigianale) individuata a Catasto dei Fabbricati al F.8 n. 249 sub. 28 (già sub. 10) Piano T – Cat. C/7 – Classe 1 – Cons. mq. 19 – Sup. 22 mq – rendita 5,20 euro, così descritti:**

**1) RIMESSA** Unità immobiliare, sita al piano terra, consistente in autorimessa con accesso dal

cortile comune, composta da unico vano al piano terra con portone di ingresso e vetrata verso il cortile comune. Le coerenze sono in senso orario: unità sub. 28, cortile comune e mappale n. 250 salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 24). La superficie commerciale è pari a 87 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 3,00. L'autorimessa non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1990 in quanto è stato oggetto di modifiche interne e di cambio di destinazione rispetto a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio. Peraltro, tale immobile ha sempre avuto destinazione a rimessa per auto come da documentazione rilasciata dal locale Ufficio Tecnico Comunale ancorchè dichiarata in catasto come laboratorio artigianale. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico del CTU con prot. n. AT0028130. Le differenze rilevate consistono nella non corretta destinazione dichiarata all'atto dell'accatastamento. In conseguenza di tale diversa situazione è stata presentata variazione catastale che ha soppresso l'unità già dichiarata come laboratorio e l'ha sostituita con due unità immobiliari, l'una censita come autorimessa (cat. C/6) e l'altra come tettoia (C/7). Avendo il pignoramento ad oggetto la preesistente unità sub. 10, che ha dato origine agli attuali sub. 24 e sub. 28, entrambi oggetto della presente vendita giudiziaria ed inseriti nel presente LOTTO C. In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa che la pavimentazione è in battuto cementizio, le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato, i serramenti esterni (portone di ingresso con vetrate e finestre) sono in metallo, senza vetro-camera. Gli impianti tecnologici sono apparentemente in stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare non è provvista di riscaldamento. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente.

**2) TETTOIA:** Unità immobiliare, sita al piano terra, consistente in autorimessa con accesso dal cortile comune, composta da unico vano al piano terra con portone di ingresso e vetrata verso il cortile comune. Le coerenze sono in senso orario: unità sub. 26, cortile comune, sub. 24 e mappale n. 250 salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 28). La superficie commerciale è pari a 22 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 3,00. La tettoia non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1990 in quanto è stato oggetto di modifiche interne e di cambio di destinazione rispetto a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio. Peraltro, tale immobile ha sempre avuto destinazione a tettoia come da documentazione rilasciata dal locale Ufficio Tecnico Comunale ancorché dichiarata in catasto come laboratorio artigianale. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico del CTU con prot. n. AT0028130. Le differenze rilevate consistono nella non corretta destinazione dichiarata all'atto dell'accatastamento. In conseguenza di tale diversa situazione è stata presentata variazione catastale che ha soppresso l'unità già dichiarata come laboratorio e l'ha sostituita con due unità immobiliari, l'una censita come autorimessa (cat. C/6) e l'altra come tettoia (C/7). Avendo il pignoramento ad oggetto la preesistente unità sub. 10, che ha dato origine agli attuali sub. 24 e sub. 28, entrambi oggetto della presente vendita giudiziaria ed inseriti nel presente LOTTO C. In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa quanto segue. La pavimentazione è in battuto cementizio. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato. Non ha serramenti esterni. Non risulta avere impianti tecnologici né allacciamenti. **Valore di stima: euro 21.000,00**

**LOTTO D**

**Appartamento in Comune di Montechiaro d'Asti individuato in Catasto dei Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 27 (già sub. 20) Piano T-1 – Cat. A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Cons. vani 3 – Superficie catastale 72 mq – Rendita 130,15 €**

Unità immobiliare, sita al piano terra e primo, ad uso abitativo avente accesso dall'androne carraio, composta da una cucina-soggiorno al piano terra, una camera da letto, un bagno, un locale di sgombero ed un ripostiglio al primo piano con finestre rivolte verso il cortile comune e la via Mairano. Il collegamento tra i due piani è tramite scala interna ad una rampa. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, unità sub. 16-17, cortile comune, androne carraio al piano terra e sub. n. 21 al primo piano salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su due piani (Catasto dei Fabbricati La superficie commerciale è pari a 105,95 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 2,90 al piano terra e m 3,00 al piano primo. Il balcone ha una superficie complessiva pari a circa 4,30 mq. L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 2007 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico del CTU con prot. N. AT0028115. Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaia a metano posizionata in cucina con radiatori in ghisa in tutte le stanze.

**Valore di stima: 29.500,00 euro.**

**LOTTO F**

**Appartamento in Comune di Montechiaro d'Asti individuato in Catasto dei Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 22 Piano T - Categoria A/2 – Classe 1<sup>^</sup> – Consistenza vani 3,5 – Superficie catastale 67 mq – Rendita 151,84 €. Unità immobiliare al piano terra ad uso abitativo con accesso da via Mairano, composta da ingresso-living, camera da letto, un bagno un disimpegno ed un ripostiglio con finestre e porte finestre rivolte verso il cortile comune e la via Mairano. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, androne carraio, cortile comune ed unità sub. 7 salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 22). La superficie commerciale è pari a 65,20 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 2,80. L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 2007 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico del CTU con prot. n. AT0028118. E' interessata da evidenti fenomeni di umidità ascendente in particolar modo nel locale destinato a camera da letto.**

**Valore di stima: euro 18.000,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile di cui al lotto A risulta occupato dall'esecutato e dai familiari.

Il Giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode della relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto ) risulta quanto segue.

### **PRATICHE EDILIZIE**

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di Concessione edilizia n. 885 del 16/02/1988 relativa a ristrutturazione delle unità immobiliari attualmente individuate con i sub. 7-10-20-21-22 che comprende anche parte di immobile non oggetto di ipoteca; Concessione edilizia n. 949 del 11/07/1989 per modifiche edilizie relative agli attuali sub. 20-21-22 (che risulterebbero non essere state eseguite come da dichiarazione di parte); Concessione edilizia n. 950 dell'11/07/1989 per modifiche edilizie relative agli attuali sub. 7 e 10 e parte di fabbricati non interessati dall'esecuzione (che risulterebbero non essere state eseguite come da dichiarazione di parte); Concessione edilizia n. 993 del 30/07/1990 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca; Variante alla C.E. n. 885 del 12/02/1988 – C.E. n. 878 del 24/10/1987 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca; Concessione edilizia n. 1104 del 17/06/1994 – Variante della C.E. n. 994 del 30/07/1999 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca; Concessione edilizia n. 1118 del 11/11/1994 relativa al cambio di destinazione d'uso da negozio a civile abitazione degli attuali sub. 20 e 21; Concessione edilizia n. 116620/12/1996 – Variante della C.E. n. 1104 del 17/06/1994 relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca (balconi dei sub. 7 e 21); Concessione edilizia n. 64 del 13/10/1999 relativa a manutenzione ordinaria (rifacimento tetto dei sub. 16 e 17) relativa a parte di immobile non oggetto di ipoteca (che risulterebbe non essere stata eseguita come da dichiarazione di parte); D.I.A. n. 2598 del 24/08/2007 relativa a tramezzatura interna e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione del sub. 22; Concessione edilizia n. 1141 del 17 febbraio 1996 – costruzione balcone e apertura ingresso su via Mairano; Concessione edilizia n. 949 del 11 luglio 1989 – variante alla C.E. 885/88.

Non sono stati rinvenute dichiarazioni di agibilità od abitabilità.

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.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica (sub. 27) n. 20201018470015 valido sino al 03/10/2023, classe F; (sub. 22) n. 20201018470012 valido sino al 03/10/2030, classe D; (sub. 25) n. 20201018470013 valido sino al 03/10/2030, classe F; (sub. 26) n. 20201018470014 valido sino al 01/10/20230, classe E.

### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

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

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

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, 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

**LOTTO A prezzo base: € 17.577,90 (diciassettemilacinquecentosettantasette/00); offerta minima: € 13.184,00 (tredicimilacentoottaquattro/00)**

**LOTTO B prezzo base: € 11.610,00 (undicimilaseicentodieci/00); offerta minima: € 8.707,50 (ottomilasettecentosette/50)**

**LOTTO C prezzo base: € 8.296,20 (ottomiladuecentonovantasei/20); offerta minima: € 6.222,20 (seimiladuecentoventidue/20)**

**LOTTO D prezzo base: € 11.652,30 (undicimilaseicentocinquantadue/30); offerta minima: € 8.739,30 (ottomilasettecentotrentanove/30)**

**LOTTO F prezzo base: € 7.110,90 (settemilacentodieci/90); offerta minima: € 5.333,18 (cinquemilatrecentotrentatre/18) cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 21/09/2026 con le precisazioni di cui infra;**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 22 SETTEMBRE 2026 ORE 11.00**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Presso lo studio del professionista delegato Avv. Paola Fogliati – Via Comentina n. 24**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN IT25 E060 8510 3060 0000 0030 220**

**GESTORE DELLA VENDITA: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.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, 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 non può essere soggetto diverso dall’offerente;**

**= 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 21/09/2026.**

**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;
- 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".

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 di Asti alle seguenti coordinate bancarie **IBAN IT25 E060 8510 3060 0000 0030 220.**

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 nessun'altra indicazione.

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, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, 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](mailto: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.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) 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**

**IVG**

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it); sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)).

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 Asti (AT), via Comentina n. 24.

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 proprio studio in Asti (AT), via Comentina n. 24 nei seguenti giorni ed orari: 9.00 / 13.00 – 15.00/18.00.

**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 SETTEMBRE 2026 alle ore 12.00.**

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 durata di giorni 6 (sei) e avrà, quindi, **inizio il giorno 22/09/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà sei giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) 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.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 28/09/2026 alle ore 12.00.**

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);
- 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.

CON ART. 41 TUB

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 (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) 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.

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 email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita 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.**

SENZA ART. 41 TUB

L'aggiudicatario dovrà versare nel 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.

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 sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita 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 sottoscritto 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)**

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](http://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 dalla 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.astelegale.net](http://www.astelegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribule.asti.it](http://www.tribule.asti.it)

Asti, 23/06/2026

Il professionista delegato  
Avv. Paola Fogliati