

Professionista delegato:
Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedure esecutive immobiliari riunite R.G.E. n. 37/2024 + R.G.E. n. 184/2024

Vendita del **10/12/2026 h. 10:00**

Il Professionista delegato, Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (CN), Via Cerrato n. 1, nominato dal G.E., Dott. Gian Andrea Morbelli, con Ordinanza in data 25/03/2026, comunicatagli il 26/03/2026

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

, ai sensi dell'art. 570 e s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, del diritto di piena proprietà per l'intero sui seguenti immobili:

LOTTO UNICO

ubicato nel Comune di Bra (Cn), Strada Castelletto n. 1, costituito da:

- **villino di recente costruzione entrostante ad area urbana di pertinenza.** La vendita ha ad oggetto un unico edificio (foglio 50, mapp. 4439, sub 3, 4) e le aree urbane (foglio 50, mapp. 4439, 4554, 4554 sub 1).

I dati catastali identificano **un'area recintata di 998 mq** (superficie catastale) su cui insiste un edificio residenziale (mapp. 4439) ed un'area esterna alla recinzione e ad essa contigua di 20 mq (superficie catastale) destinata a uso pubblico (mapp. 4554).

Il mappale 4554 è un'area che è stata destinata a uso pubblico parcheggio secondo la *"Convezione ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della LR 56/77 e sue modificazioni, per assoggettare ad uso pubblico e/o monetizzare aree per servizi"*.

Il mappale 4439 è un'area completamente recintata su tutti i lati, accessibile tramite ingresso pedonale (Strada Castelletto n. 1) e carraio (Strada Castelletto n. 1/A), su cui insiste una villa che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. Catastalmente è suddivisa nel sub 3, il quale comprende tutti i piani dell'abitazione ed il cortile, e nel sub 4 ove sono stati realizzati i posti auto coperti da tettoia.

Le aree esterne sono in parte pavimentate e in parte a giardino. Sono presenti tre porticati, uno a copertura dell'ingresso, uno a sud collegato al soggiorno ed uno di fronte all'ingresso carraio identificato come posto auto coperto (sub. 4), sul cui retro sono collocate delle gabbie per animali.

Tutti i porticati poggiano su dei pilastri rivestiti in mattoni tipo vecchio e la struttura del tetto è in legno lamellare con perlinato a vista.

L'immobile (sub 3) è così suddiviso:

- **PIANO INTERRATO:** vi si accede da un vano scala comune a tutti i piani, è composto da n. 4 cantine ed un locale tecnico. L'altezza interna è tra i 2.55 mt e i 2.60 mt.. Sono presenti delle superfici finestrate che si affacciano su delle bocche di lupo. Le due cantine più grandi sono riscaldate da dei fancoil a pavimento controllate da un termostato ambiente. Una delle cantine più piccole ha le predisposizioni per un eventuale servizio igienico, la doccia risulta montata. Nel locale tecnico è collocata la centrale termica.

- **PIANO TERRA:** è composto da un ingresso dal quale si sviluppa il vano scala, una cucina con soggiorno living, due camere, due bagni e un ripostiglio. Uno dei bagni è completo di tutti i sanitari (wc, bidet, doccia, lavabo) mentre nell'altro manca l'istallazione del lavabo. Al piano terra sono collegati due porticati che conducono al giardino e all'ingresso del lotto. Il riscaldamento avviene tramite pannelli radianti a pavimento collegati ad un termostato e a split che funzionano anche per il condizionamento estivo; nei bagni vi sono anche degli scaldasalviette a muro.

- PIANO PRIMO: vi si accede dal vano scala comune, è composto da due camere, un bagno e un locale non abitabile. La camera più grande è utilizzata come cucina, mentre il locale non abitabile è utilizzato come camera polivalente. Nel bagno sono presenti il bidet, il wc e la doccia, manca l'istallazione del lavandino. Il riscaldamento avviene tramite pannelli radianti a pavimento, regolati ad un termostato, e split utilizzabili anche per il condizionamento estivo; nel bagno è presente uno scaldasalviette a muro. I soffitti sono piani ad esclusione del locale non abitabile che è a vista tetto con perlinatura.

Tutti gli spazi interni sono rifiniti a intonaco e/o piastrellati. I pavimenti sono in ceramica. I serramenti sono in legno e pvc con vetro doppio dotati di zanzariere e persiane in alluminio. All'ultimo piano la finestra a tetto (stile velux) del locale non abitabile è in legno con doppio vetro. Il riscaldamento e l'ACS avvengono tramite un generatore a una pompa di calore con accumulo, la distribuzione del riscaldamento avviene tramite pannelli radianti a pavimento comandati indipendentemente su ogni piano tramite termostato. Non è presente nessun collegamento alla rete del gas. E' presente un impianto citofonico e di videosorveglianza.

Lo scarico delle acque reflue avviene tramite dispersione nel sottosuolo con trattamento tipo IMHOFF.

Lo stato di manutenzione dell'immobile era, alla data del sopralluogo del Perito estimatore (24/09/2025), in buono stato, **tranne che per alcune infiltrazioni d'acqua rilevate al piano interrato, in prossimità delle bocche di lupo, e sull'esterno, nella parete verso ovest in prossimità del marciapiede. Al piano interrato, l'area in cui sono maggiormente evidenti le macchie dovute alle infiltrazioni è quella ove si trova la doccia, in prossimità della bocca di lupo. Inoltre la bocca di lupo risulta danneggiata nel suo fondo.** Coloro che all'epoca occupavano l'immobile hanno dichiarato al C.T.U. che in situazioni di maltempo si sono sempre verificate delle infiltrazioni d'acqua importanti.

Si evidenzia che in data 20/12/2018, con atto a rogito notaio Franco Ocleppo, Rep. 4960/4098, venne stipulata la *"Convezione ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della Legge Regionale n. 56/77 e sue modificazioni per assoggettare ad uso pubblico e/o monetizzare aree per servizi"*, **atta a destinare a standard urbanistico per parcheggio pubblico la porzione di area di mq 20, già facente parte del mappale 4436 del foglio 50**, attualmente così censita al NCEU:

- f. 50, mapp. 4554, sub. 1, Strada Castelletto snc., pianto T, area urbana di mq 20;
- f. 50, mapp. 4554 (ex 4439/parte), ente urbano di mq 20.

DATI CATASTALI

I predetti immobili risultano censiti come segue:

- al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bra (Cn):
 - - Foglio 50, Part. 4439, Sub. 3, Cat. A/7, Cl. 4, Cons. 10,5 vani, Sup. Cat. Totale mq. 269; Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 251, R.C. € 1.409,93, Indirizzo: Strada Castelletto n. 1, Piano S1-T-1;
 - - Foglio 50, Part. 4439, Sub. 4, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 37, Sup. Cat. mq. 39, R.C. € 139,50, Indirizzo: Strada Castelletto n. 1A, Piano T;
 - - Foglio 50, Part. 4554, Sub. 1, Cat. F/1, Cons. mq. 20, Indirizzo: Strada Castelletto SNC, Piano T;
- al Catasto dei Terreni del Comune di Bra (CN):
 - - Foglio 50, Part. 4439, Ente Urbano della superficie di are 9 e centiare 98;
 - - Foglio 50, Part. 4554, Ente Urbano della superficie di are 0 e centiare 20.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (vds. consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Giorgia Maritan) non risultano difformità catastali.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale

regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Il regime fiscale degli immobili in vendita, intestati ad una società, prevede che la vendita sia soggetta ad IVA, con applicazione della mera imposta di registro con importo fisso, precisandosi tuttavia che il regime fiscale della vendita dipenderà da vari fattori e potrà essere verificato solo al momento del trasferimento, all'occorrenza mediante consulente fiscale. Si invitano comunque gli interessati a valutare le varie opzioni.

In via meramente indicativa, sul presupposto che la vendita forzata ha ad oggetto beni appartenenti all'impresa costruttrice, che trattasi di fabbricato non di lusso e relative pertinenze, che il fabbricato non è ancora stato formalmente ultimato e che quindi il trasferimento si verificherà entro 5 anni dall'ultimazione, le imposte ipotizzabili a carico dell'acquirente potrebbero essere le seguenti:

- Tassazione ordinaria:

- IVA: 10%

- Imposta di registro: € 200

- Imposta ipotecaria: € 200

- Imposta catastale: € 200

- Imposta di bollo: € 230

- Tassa ipotecaria: € 35

- Voltura catastale: € 55

- Tassazione ove l'acquirente possa usufruire dei benefici prima casa:

- IVA: 4%

- Imposta di registro: € 200

- Imposta ipotecaria: € 200

- Imposta catastale: € 200

- Imposta di bollo: € 230

- Tassa ipotecaria: € 35

- Voltura catastale: € 55

Si invita comunque chi fosse interessato all'acquisto a verificare i dati sopra indicati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

Il C.T.U. incaricato di redigere la perizia descrittiva ed estimativa degli immobili oggetto di vendita ha accertato che in relazione a tali immobili gli originari occupanti senza titolo in data 02/12/2025 hanno consegnato al custode tutte le chiavi in loro possesso sicché il custode ha dichiarato che: *“si rinviene ora libero da persone e con all'interno unicamente un mobile cucina, un armadio in una camera da letto ed una scaffalatura in ferro nel piano interrato, dichiarati a verbale dalla stessa abbandonati. È stato inoltre lasciato l'impianto di video sorveglianza a mezzo telecamere e relativo server ed attualmente le utenze di luce ed acqua sono state già distaccate ed interrotte”*.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (vds. consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Giorgia Maritan alla quale si rimanda) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Il C.T.U. ha riferito che la realizzazione dell'immobile oggetto di vendita è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 2104/2019** rilasciato in data 09/01/2019 dal Comune di

Bra nell'ambito della pratica in sanatoria rubricata al n. 217/2018;

- **Pratica in sanatoria per modifica/trasformazione del suolo in area sottoposta a vincolo idrogeologico**, protocollo interno n. 218/2018, Decreto n. 2/2019 emesso dal Comune di Bra in data 08/01/2019, Legge Regionale 09.08.1989 n°45, Modificazioni del suolo in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico;

- **Permesso di Costruire n. 2105/2019** rilasciato in data 09/01/2019 dal Comune di Bra con riferimento alla **Pratica edilizia n. 152/2017**;

- **Pratica per modifica/trasformazione del suolo in area sottoposta a vincolo idrogeologico**, protocollo interno n. 153/2017, Decreto n. 3/2019 emesso dal Comune di Bra in data 08/01/2019, Legge Regionale 09.08.1989 n°45, Modificazioni del suolo in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico;

- **Pratica in sanatoria per deposito terreno da coltura in area sottoposta a vincolo idrogeologico**, protocollo interno n. 77/2019, Decreto n. 20/2019 emesso dal Comune di Bra in data 24/06/2019, Legge Regionale 09.08.1989 n°45, Modificazioni del suolo in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico;

- **SCIA n. 81/2020 del 08/10/2020**, protocollo n. 42611/2020, variante al PDC n. 2105/2019;

- Data inizio lavori 14/01/2019;

- Proroga dei termini per la fine lavori fino al 14/01/2025;

- **Autorizzazione n. 003/2020 del 07/02/2020** per lo scarico delle acque reflue domestiche o ad esse assimilabili negli strati superficiali del sottosuolo.

Per quanto riguarda la parte strutturale è stata presentata Denuncia delle Opere in c.a. n. 32/2018.

Ad oggi le pratiche urbanistiche (Permesso di Costruire n. 2105/2019 e SCIA n. 81/2020) e le pratiche strutturali non sono concluse.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il C.T.U. ha rilevato quanto segue.

Dall'analisi del fascicolo urbanistico, da colloquio con il [REDACTED] (progettista e direttore lavori architettonico) e con [REDACTED] (progettista e direttore lavori strutturali) si è potuto fare il punto della situazione sulla conformità urbanistica.

Architettonicamente l'immobile risulta conforme alle pratiche presenti negli archivi comunali, sebbene non siano ancora stati installati i pannelli fotovoltaici e la linea vita, pertanto i lavori non possono considerarsi conclusi.

Non è presente alcuna abitabilità in quanto questa necessita della **fine dei lavori (non presente** in quanto lavori incompleti) e delle **certificazioni degli impianti (non ancora prodotte** in quanto parzialmente da terminare).

Per quanto riguarda la parte strutturale, **manca la relazione statica sulle coperture** e, come indicato dall'Ing. Viganò, **sono state apportate delle sensibili variazioni al progetto depositato** che devono ancora essere formalizzate. Sono stati prelevati i campioni per il **collaudo del c.a. ma questo non è ancora stato fatto.**

Pertanto, per la conclusione della pratica strutturale, occorrerà presentare una variante con le modifiche apportate e la relazione sulla copertura, oltre che il collaudo statico.

Il C.T.U., alla luce della situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile, ha ipotizzato i seguenti oneri a carico dell'aggiudicatario, tenendone conto nella determinazione del prezzo.

Oneri urbanistici: come indicato più sopra, la situazione edilizia ed urbanistica non è conclusa.

Per quanto riguarda la parte edilizia manca l'installazione della linea vita e dell'impianto fotovoltaico.

Per quanto riguarda la parte urbanistica, **essendo stati superati i termini dei permessi richiesti e non essendo terminati i lavori, occorrerà ripresentare una nuova pratica**, oltre alla presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), oltre alla conclusione della pratica strutturale.

Dall'analisi dei documenti amministrativi comunali non sono emersi oneri urbanistici arretrati da

pagare.

Non è possibile individuare un costo puntuale per l'istallazione della linea vita e dell'impianto fotovoltaico (in quanto direttamente collegato a troppe variabili tecniche e qualitative), ma è possibile fornire un valore indicativo ragionevole:

- Linea vita: si ipotizza un costo di € 2.500,00;
- Impianto fotovoltaico: secondo quanto indicato nella L. 10 allegata alle pratiche comunali, l'energia elettrica da produzione fotovoltaica è di 4429 kWh/anno. Per un impianto di questo tipo si può ipotizzare un costo di € 7.000,00;
- Spese per completamento pratiche comunali. Al fine di portare a termine i lavori si renderà necessario presentare una nuova pratica (in quanto i tempi di quelle precedenti sono scaduti) di completamento sia per la parte architettonica/impiantistica che per quella strutturale. Pertanto occorrerà considerare il costo di un professionista per la parte architettonica e di altro professionista per la parte strutturale. Anche in questo caso non è possibile ottenere un costo preciso in quanto ci sono troppe variabili, ma si ritiene equo un costo complessivo di € 10.000,00.

---oooOOOooo---

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, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita **non** è dotato del detto attestato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

L'immobile è gravato da ipoteca concessa nell'ambito di 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 la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, 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.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**PREZZO BASE: € 425.620,00****OFFERTA MINIMA: € 319.215,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 15.000,00****TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 09/12/2026 h.12,00 vds.precisazioni di cui infra;****DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10/12/2026 ore 10,00;****LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Via Cerrato n. 1****CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO****IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 26 Q 08530 22501 000000304032****GESTORE DELLA VENDITA:****Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. - www.astegiudiziarie.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@giustiziacerit.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@giustiziacerit.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;

= l'avvocato può anche formulare l'offerta per persona da nominare;

= si rinvia all'art. 571 c. 1° c.p.c. in combinato disposto con l'art. 579 u. c. c.p.c.;

= 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 09/12/2026**.

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 ed 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 l'aggiudicazione potrebbe essere deliberata il giorno stesso dell'esame delle offerte;
- 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 della tessera sanitaria con codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che la tessera sanitaria con codice fiscale non è necessaria qualora venga prodotta la carta d'identità elettronica;
 - = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
 - = in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - = in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario non residente 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 ed 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, dovrà allegarsi copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, aggiornato, da cui risultino il nominativo del legale rappresentante, i relativi poteri ed 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 l'offerta per sé, oppure quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure 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 Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese, Filiale di Alba P.zza Garibaldi, P.zza Garibaldi n. 3, le cui coordinate sono: IBAN: IT 26 Q 08530 22501 000000304032, intestato a "Tribunale di Asti Esec. Imm.re RG 37/2024".

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 essa è 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 (e, comunque, nei casi in cui la cauzione debba essere restituita), 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, con 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 e-mail 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, 366 6515980

mail: ivgasti@ivgpiemonte.it

pec: ifir560@pec.ifir.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 Alba (CN), Via Cerrato n. 1.

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 8.30 alle 12.30 e dalle 15.30 alle 19.30.

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 l'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 **10/12/2026 alle ore 10,00**.

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

Ogni creditore, per il caso in cui la vendita non abbia luogo, 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.. In caso di accoglimento della domanda 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 criteri:

- 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 partecipazione, mediante rilanci, 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 10/12/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 16/12/2026 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, (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 incombenza.

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 AGGIUDICATARIO

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

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e, in caso affermativo, indicare 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 prezzo (saldo) **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

ATTESO CHE VI E' CREDITORE FONDIARIO E SI APPLICA L'ART. 41 T.U.B.

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL 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 comma 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).

ADEMPIMENTI RICHIESTI ALL'AGGIUDICATARIO

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 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.

Si precisa che in difetto di adesione al subentro del creditore fondiario l'operazione potrebbe dare luogo a contenziosi.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto (corrispondente al 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 sul conto corrente dedicato intestato alla procedura. Il conteggio ed i dati per effettuare detto 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 all'aggiudicatario 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 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, l'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c. e **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta, **in bollo e resa nella consapevolezza della**

responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **deve far pervenire al 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

L'aggiudicatario **deve far altresì pervenire** al sottoscritto professionista delegato il proprio **consenso al trattamento dei dati personali** che sarà espresso su apposita modulistica da inviare unitamente alla dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui sopra.

Il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario la modulistica sia per la dichiarazione c.d. antiriciclaggio che l'informativa per il trattamento dei dati personali, da restituire una volta compilata e sottoscritta.

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, può essere reperito 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 e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Alba, lì 30/09/2026.

Il professionista delegato
Avv. Silvano STROPPIANA