

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 47/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Sandri

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Anna Sandri (C.F. SND NNA 74M48 B791Y, P.E.C.: anna.sandri@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Corso Piave n. 31 quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott.ssa Paola Amisano del 23.03.2025 al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 47/2023 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **11 FEBBRAIO 2026 alle ore 09:00** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – Corso Piave n. 31, la **vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Nel comune di Rocca d'Arazzo (AT) – via Valmonaca n. 13/C, piena proprietà di fabbricato ad uso residenziale e terreno annesso, catastalmente censito come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Rocca d'Arazzo (AT)

Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
5	989	3	A/4	2	4,5 vani	€ 153,39

CATASTO TERRENI – Comune di Rocca d'Arazzo (AT)

Fg.	Particella	Qualità Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	997	Seminativo Classe 2	350 mq	€ 2,35	€ 1,81

Si precisa che l'immobile ora censito al Catasto Fabbricati Comune di Rocca d'Arazzo (AT) al Foglio 5 Particella 989 sub. 3 risultava censito – prima della Variazione del 17/05/2024 Pratica n. AT0023787 in atti dal 20/05/2024 Recupero di situazione pregressa (n. 23787.1/2024) al Catasto Fabbricati Comune di Rocca d'Arazzo (AT) al Foglio 5 Particella 989 sub. 1.

Descrizione degli immobili.

Il fabbricato risulta essere un immobile indipendente posto in posizione in parte panoramica in contesto agricolo con immobili abitativi e accessori come magazzini. Esso si sviluppa su di un piano terreno ed uno sottotetto. L'accesso è dapprima tramite strada comunale denominata Via Valcamonica che diventa vicinale e sterrata negli ultimi 50 mt ben percorribile di altra proprietà dalla quale si arriva ad un piazzale incolto. La casa si trova in posizione più elevata rispetto al piazzale ed è raggiungibile esclusivamente senza mezzi tramite scala in ferro

grigliata adiacente il muro di contenimento in calcestruzzo armato, attraverso la quale si arriva al terreno di proprietà dell'esecutata. All'unità abitativa vera e propria si accede da portoncino, essa si compone di sala, cucina, due camere da letto (urbanisticamente da considerarsi ripostigli come descritto in risposta al punto 8 della perizia) e bagno con doccia e finiture tipiche degli anni '90. Dalla cucina si ha accesso allo stesso terreno adibito a prato di stretta pertinenza della casa. Esternamente è presente un locale tecnico seminterrato ed un locale sottotetto non abitabile accessibile da terrazzamento più levato rispetto al piano della casa mediante scalinata e porta in ferro. Le finiture interne ed esterne sono tipiche degli anni '80-'90 con infissi in legno e/o alluminio a vetro singolo, riscaldamento con termosifoni al momento non più allacciati alla caldaia che risulta rimossa, luce e acqua appaiono presenti. Per l'acqua calda sanitaria è utilizzato un boiler elettrico installato nel locale tecnico, i locali sono "riscaldati" da una stufa a pellet di legno di potenza termica pari a 8,50 kw priva di libretto. L'allaccio al gas cucina da indicazioni dell'esecutata risulta essere a GPL di cui non si è potuto prendere visione. La struttura portante dell'immobile è in calcestruzzo armato con tamponamento in muratura verosimilmente cassa vuota con partizioni orizzontali in parte di latero-cemento e in parte in legno, pavimenti in ceramica. L'immobile si presenta in mediocri condizioni, con l'intonaco che, in diversi punti, mostra cedimenti dovuti ad umidità, la copertura (da vista esterna) a due falde realizzata in latero-cemento con manto di copertura in tegole cementizie, privo di isolamento appare in buone condizioni. Per ciò che riguarda la porzione adiacente destinata a locale tecnico risulta allo stato grezzo con altezza interna piana inferiore a cm 220. L'immobile risulta sprovvisto di box e/o posta auto coperto. Non solo presenti gelosie o ombreggiamenti ai serramenti esterni. Si precisa che all'immobile si può accedere tramite strada privata costituente aree di altra proprietà sul quale l'immobile oggetto di pignoramento vanta la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio sui mappali 988 e 769 dello stesso foglio 5 per accedere e recedere alla e dalla Via Valmonaca. La proprietà partendo da Nord in senso orario è confinante con terreni Mapp. 996-769, Fabbricato Mapp. 988, terreni Mapp. 907-106-105 e in ultimo con fabbricato Mapp. 1020 e area cortilizia.

Situazione urbanistico-edilizia.

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto richiesta in data 18/08/2023 - n. T37724 presentata il 07/10/1985 con quella di rilievo, il C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato al Foglio 5 Particella 989 sub. 1 (ora sub. 3) - Categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare) risulta parzialmente difforme. Nello specifico del diverso dimensionamento dei locali identificati come camera, diverse altezze libere interne e dimensione della finestratura verso sud. Realizzazione di locale sottotetto accessibile da porta e scaletta esterna, oltre a mancanza di pilastratura centrale del portico e mancata identificazione del lotto di pertinenza, che incidono sulla consistenza immobiliare. Si fa notare che il CF il Mapp. 989 è suddiviso in due subalterni di cui il sub. 1 (Vedasi E.P. prot. AT0097435 del 31-12-2015 in mappa identificata come Mapp. 988) oggetto della presente perizia di proprietà dell'esecutata, e da un sub. 2 riguardante magazzino di altra proprietà non pignorata posto in posizione seminterrata. Parte della porzione superiore del sub. 2 risulta essere di fatto inglobata al cortile di proprietà dell'esecutata delimitato da una recinzione. Si precisa inoltre che è stato realizzato un ampliamento ad est della zona adibita costituito da locale tecnico che non è stato possibile aggiornare in planimetria per i motivi meglio specificati nella successiva descrizione del Catasto Terreni. Pertanto, il perito si è proceduto con una variazione catastale RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA approvata il 17/05/2024 Pratica n. AT0023787 in atti dal 20/05/2024 (n.23787.1/2024) che ha

portato al seguente classamento Foglio 5 Particella 989 (ex 69) sub. 3 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 275 mq) Indirizzo: Via Valmonaca n. 13/C Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 153,39 Categoria A/4 (Abitazione di tipo economico), Classe 2, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 78 mq. Il corrispondente Ente Urbano (Catasto Terreni Foglio 5 particella 989 ente urbano di 275 mq) – non oggetto di pignoramento – risulta non corrispondente alla rappresentazione della mappa censuaria per la sola porzione di locale tecnico seminterrato. Esso non si è potuto ad oggi inserire preventivamente in mappa in quanto dalla richiesta di estratto wegis presso l'ufficio Agenzia delle Entrate risultava quanto segue: "Estratti di mappa non prodotti per notevole disallineamento di superficie sulla particelle 989" come da documento di seguito allegato. Significa che per le particelle richieste esiste uno sbilancio di superficie elevato tra quella in atti (in banca dati catastale) e quella grafica. Si dovrebbe procedere nell'individuare ed accertare tutta l'intera storia sia grafica che di superficie e individuare con certezza dove è stato commesso l'errore. Tale procedura risulta lunga, complessa e costosa senza certezza di riuscita, per tali motivi e per non gravare ulteriormente sulla procedura il CTU demanda lo svolgimento di dette funzioni all'aggiudicatario con costo stimato al punto 15 della perizia, detratto dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda l'annesso terreno di stretta pertinenza dell'abitazione, per le ragioni sopra esposte, non si è potuto fondere la particella 989 alla particella 997 rendendola un'unica particella ENTE URBANO. La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Rocca d'Arazzo. La cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Rocca d'Arazzo**, approvato con Delibera Giunta Regionale n° 26-162 del 30/05/2005 e successive varianti approvate con DCC n. 38 del 19/12/2007, e con DCC n. 19 del 10/11/2010, colloca gli immobili in: "Area Agricola (Art.32 N.T.A.) Classi Idrogeologiche -> Classi di edificabilità-Classe IIa - Aree collinari Vincoli e Fasce di Rispetto -> Aree di rispetto e Vincolo-Perimetro Vincolo Idrogeologico. Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Rocca d'Arazzo il sottoscritto C.T.U. ha constatato che gli immobili siti in Via Valmonaca, 13/C ricadono interamente in area agricola. L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato originariamente con autorizzazione del 1977 e terminato come da dichiarazione dell'allora proprietario nel 1983 con destinazione d'uso autorizzata magazzino agricolo. Di fatto l'immobile non ha mai avuto tale destinazione ed è stato edificato con destinazione d'uso residenziale e successivamente sanato con il primo condono edilizio, dall'esame dei documenti originali depositati presso il l'Archivio storico del Comune di Rocca d'Arazzo eseguito in data 18 di Agosto 2023, sono state reperite le seguenti autorizzazioni: **Concessione edilizia n. 107 del 02/07/1977 pratica n. 107** per costruzione di un magazzino agricolo. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di inizio e fine lavori; **Concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 03/01/1990 pratica n. 1533 del 30/06/1987 (Condono edilizio Legge n. 47 del 25/02/1985)** per mutamento di destinazione d'uso da magazzino agricolo a residenziale e ampliamento dello stessa unità immobiliare posta a sud della casa più grande già esistente. La conclusione dei lavori è stata dichiarata al 1983. Le oblazioni risultano saldate e ai sensi dell'art. 35 comma 14 della suddetta legge è stato contestualmente rilasciato il **certificato di abitabilità/agibilità**. Nello stesso condono sono stati sanati anche i muri di recinzione, i muretti di separazione della casa dal cortile e muro di contenimento del terrapieno della casetta stessa, come da relazione allegata al condono e relativi conteggi di oblazione. Si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico (planimetria

catastale) allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 03/01/1990, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, di seguito elencate. Al piano terra, A) Diversa distribuzione degli spazi interni non costituenti elementi strutturali consistenti nella differente metratura e dimensionamento di tutti i locali interni. In parte sono rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalla DGR n. 2-4519 del 14/01/2022 in riferimento ai locali soggiorno, bagno, cucinino e ripostiglio non variandone il vano catastale; in parte non vi rientrano in riferimento ai locali indicati come camera che hanno dimensioni e altezze inferiori a quelle minime previste dalla normativa sanitaria che pregiudicano il rilascio dell'abitabilità. Nello specifico: locale posto a destra dell'ingresso principale con dimensionamento dichiarato in mt. 3,00 x 3,00 = 9 mq e altezza libera interna non indicata. Da rilievi effettuati dallo scrivente CTU il locale risulta essere di mt. 3,02 x 2,89 = 8,70 mq e altezza libera interna di mt. 2,65; locale posto a destra dell'ingresso principale con dimensionamento dichiarato in mt. 2,60 x 3,06 = 6,76 mq e altezza libera interna non indicata. Da rilievi effettuati dallo scrivente CTU il locale risulta essere di mt. 3,06 x 2,67 = 8,15 mq (detratto di pilastro interno) e altezza libera interna di mt. 2,65.; B) Mancanza di seconda porta di separazione tra il locale bagno ed i locali cucina e soggiorno in difformità da quanto previsto dai regolamenti di igiene. C) Diversa tipologia dei solai costituenti il soffitto dei locali abitativi in parte realizzati in latero cemento e in parte legno, nonché ad altezza difforme da quanto dichiarato, in particolare il locale soggiorno dichiarato ad altezza di mt.3,00 di fatto realizzato a mt.2,70. D) Errata indicazione della pilastratura portante del portico, mancanza del pilastro centrale, inoltre l'intera superficie non è presente nella sanatoria del condono edilizio; E) Diversa tipologia costruttiva della copertura prevista in legno di fatto realizzata in latero cemento e sua difforme edificazione prevista con colmo centrale corrente sul lato lungo del fabbricato di fatto ruotata di 90 gradi con colmo corrente sul lato corto. Essa non è citata nel condono. F) Realizzazione e posa di scala esterna in ferro di accesso dal piano carrabile posto ad un'altezza inferiore rispetto al piano di calpestio della casa. Essa non è citata nel condono. G) Ampliamento del fabbricato mediante edificazione di locale tecnico di modeste dimensioni e altezza libera interna di mt.2,15 sul lato est dell'abitazione parzialmente interrato e con lato corto aderente al muro di contenimento in cls a confine con terreno di altra proprietà. Copertura piana in latero cemento che si protrae su tutto il lato lungo della casa. Al piano sottotetto: H) Realizzazione di locale sottotetto accessibile da porta esterna non abitabile e con altezza medie inferiori a mt. 2,20 venutosi a creare con l'edificazione dei solai interni. Per quanto attiene le singole procedure da adottate per le singole difformità si richiama espressamente quanto indicato in perizia alle pagine 17-21, con la precisazione in questa sede che il totale complessivo stimato per l'adeguamento alla normativa, sanzioni ipotizzate di massima, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono **quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 9.500,00 detratti dal valore di stima dell'immobile**.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate e di quanto relazionato dal perito, si rileva che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 6 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'art. 46 comma 5 che prevede che *"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria"*.

Per quanto attiene le spese condominiali, si precisa che l'immobile non è costituito in Condominio.

Situazione occupazionale.

L'immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare; pertanto, l'immobile è da considerarsi libero.

*** **

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 annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

*** **

Il predetto immobile risulta meglio descritto in sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

*** **

PREZZO DELLA VENDITA.

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi € 21.400,00 (euro ventunmilaquattrocento/00).
2. L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 16.050,00 (euro sedicimilacinquanta/00) in quanto ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: € 500,00 (euro cinquecento/00).

*** **

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente

sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l’udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 10 febbraio 2026), inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L’offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali

previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca di Asti (IBAN IT34 Y060 8522 5000 0000 0030 376)**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva RGE n. 47/2023 - versamento cauzione lotto unico”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

(n.b.: i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato).

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

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

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

Gara tra gli offerenti

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

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

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 500,00 (euro cinquecento/00) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni sei e pertanto durerà dal giorno 11 febbraio 2026 alle ore 09:00 al giorno 17 febbraio 2026 alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, **e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

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

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

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

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc ("Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231") dovrà, nel termine di decadenza del saldo prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (informazioni antiriciclaggio, inclusa la dichiarazione sulla titolarità effettiva).

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte

dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, D.M. 227/2015) sul c/c intestato alla procedura. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011/485338 – 011/4731714, cell. 366/4299971, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it – immobiliari@ivgpiemonte.it.**

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

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

I sopra indicati recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net, unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

*** **

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al

Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato in giorni feriali presso il proprio studio.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

*** **

Alba, li 03.12.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Sandri