

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360

e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it



TRIBUNALE DI ASTI

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

con modalità telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 67/2024



Il sottoscritto Dott. Giovanni M. Sibona, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti nella procedura di espropriazione immobiliare sopra indicata, richiamata l'ordinanza di vendita agli atti della procedura,

AVVISA



che il giorno 4 marzo 2026 alle ore 10:30, presso il proprio studio in Alba (CN), Via Macrino n. 4, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

LOTTO UNICO:

Appartamento ad uso residenziale, ad oggi utilizzato come ufficio privato, ubicato ad Asti (AT) – Via Giobert n. 28, che si sviluppa su n. 2 piani (uno fuori terra e uno entro terra), il tutto facente parte del Condominio “Giobert 24”, come meglio descritto infra.

Attestato di prestazione energetica Classe E.

L'appartamento è parte di stabile condominiale ubicato nel centro storico del comune di Asti, in zona completamene urbanizzata e comoda ai servizi principali.

Dati catastali



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| AT | 77 | 8424 | 1 | | A2 | 2 | 4 vani | 111mq | 309,87€ | S1-T | | |



Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360

e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it



La superficie commerciale del presente lotto risulta essere la seguente:

| Destinazione | Piano | Superficie lorda | Coeff. | Superficie commerciale |
|--|-------|------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | | 90,52 | 1,00 | 90,52 |
| Cantina | | 82,66 | 0,20 | 16,53 |
| Totale superficie commerciale mq. | | | | 107,05 |

L'immobile viene posto in vendita per la quota di 1/1 della Piena Proprietà.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. n. 380/2001 ed alle loro modifiche ed integrazioni e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura, visionabile sui siti internet in calce evidenziati e da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita, cui si rimanda integralmente anche per l'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misura o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo**. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si informa, inoltre, che ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del c.c. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo

onere e spese.

La vendita sarà assoggettata all'imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati, con spese a carico della procedura, dalla trascrizione del pignoramento e dall'iscrizione ipotecaria dipendente dal mutuo, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui gli immobili risultassero ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. D.P.R. n. 380/01 e di cui all'art. 40 L. n. 47/85 e s.m.; in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU sia altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° co. e 40, 6° co. L. n. 47/85.

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente procedura è parte di stabile condominiale edificato in epoca ben antecedente al 1967 e ricompreso dal vigente PRGC in "Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione - A1 - Art.17".

L'immobile ricade sul lotto catastale ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 8424 e risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Immobili da salvaguardare ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77 con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato 10 - Art.17, All.10
- Immobili da salvaguardare ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77 con numerazione riferita all'elenco

contenuto nell'elaborato 10 - Art.17, All.10

- TIPO B - Lotti edificati di tipo B in aree di conservazione

ed è parte del “CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano”.

Successivamente alla sua costruzione risultano essere stati presentati e autorizzati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Manutenzione straordinaria di opere interne (art.26) prot. 106/2000 del 24/07/2000, protocollo 2000/30791 del 17/07/2000 pratica 1396/2000 per “PARZIALE RIFACIMENTO DEGLI INTONACI E DELLE PAVIMENTAZIONI E ADEGUAMENTO IMPIANTI ELETTRICI”;
- Autorizzazione edilizia 75/2001 del 30/03/2001, istanza 18/07/2000 prot. 2000/31048, num. pratica 1408/2000 per "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO RESIDENZIALE";
- AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE 95/2002 del 17/05/2002, istanza 15/10/2001 prot. 2001/85413, num. pratica 1734/2001 per "MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, RIFACIMENTO CORPO SCALA ED INSTALLAZIONE DI VANO ASCENSORE IN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE";
- CONCESSIONE CONVENZIONATA 258/2002 del 28/08/2002, istanza 27/02/2002 prot. 2002/18523, num. pratica 275/2002 per "REALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARE AUTONOMA IN PORTICO ESISTENTE FACENTE PARTE DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO VIA GIOBERT GIA' APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 21 DEL 7 MARZO 2002" che sebbene non riguardi direttamente l'appartamento oggetto di pignoramento, autorizza la demolizione di un piccolo ripostiglio (meno di 1 mq), situato alla sinistra dell'appartamento oggetto della presente procedura, e la chiusura della porta di collegamento.

In merito all'intervento di riqualificazione globale dello stabile risulta essere stata depositata la Denuncia opere in c.a. del 28/11/2001 prot. 2002/0004 per la manutenzione straordinaria e risanamento conservativo di fabbricato residenziale esistente e costruzione di vano scala e vano ascensore, in merito alla quale però da verifiche sia presso l'archivio comunale che presso il Genio Civile non risulta essere stato il collaudo statico finale.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è autorizzata come residenziale (abitativo) tuttavia alla data del sopralluogo si presentava utilizzato come ufficio privato dall'esecutato.

Secondo il parere del tecnico comunale, l'utilizzo attuale dei locali da parte dell'esecutato come ufficio privato, in quanto compatibile con la destinazione residenziale e in assenza di opere edilizie che abbiano comportato un'alterazione sostanziale della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, non configura un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e, pertanto, non risulta soggetto a procedimento di regolarizzazione.

Dalla verifica tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi citati e lo stato attuale risultano le seguenti difformità:

- La manica del fabbricato realizzato risulta più stretta di circa 15/20 cm rispetto alle tavole grafiche indicate, tuttavia, come anche indicato dal tecnico comunale risulta essere una tolleranza costruttiva in quanto considerabile mero errore di rappresentazione grafica (trattasi di muri perimetrali di fabbricato storico);
- Spostamento di tramezzi interni, tamponamento di una apertura tra zona cottura e sala da pranzo e traslamento del portoncino di ingresso;
- Realizzazione di contropareti interne e parete divisionale (sebbene non a tutt'altezza) e installazione di impianto di riscaldamento e raffrescamento ad aria nel locale interrato destinato a cantina per utilizzo dello stesso come “archivio e sala riunioni”.

I costi per la regolarizzazione (CILA postuma per spostamento tramezzi interni di unità immobiliare residenziale a piano terreno) saranno pari all'importo dei costi comunali per i diritti di segreteria e sanzione edilizia stimabili in € 1100,00 oltre agli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia, il tutto per un costo complessivo stimabile in circa € 2.500,00.

La cantina risulta utilizzabile unicamente come cantina e non per altri usi (ossia in tali locali non ci può essere la permanenza di persone).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

Come descritto nella CTU agli atti, a cui si rimanda integralmente, l'unità immobiliare è parte di stabile condominiale ubicato nel centro storico del Comune di Asti (AT), in zona completamente urbanizzata, dotata di adeguate infrastrutture e servita dai principali esercizi e servizi pubblici.

Lo stabile è dotato di ascensore condominiale.

L'immobile è inserito all'interno di una palazzina di antica edificazione, che si presenta nel complesso in condizioni manutentive buone essendo stata riqualificata integralmente sia nelle parti privati che nelle parti comuni tra il 2000 ed il 2002.

Esternamente, l'edificio si mostra in buono stato conservativo generale, sebbene si rilevino alcune porzioni della facciata in cui l'intonaco e la tinteggiatura risultano deteriorati, tali da rendere auspicabile un intervento di manutenzione ordinaria per il ripristino dell'aspetto estetico e funzionale.

L'unità immobiliare oggetto della presente si sviluppa in piano terreno, mentre a piano interrato è presente una locale cantina di grandi dimensioni.

L'accesso alle unità avviene attraverso la scala condominiale comune che si presenta un buono stato di conservazione interna.

Il locale di accesso si configura come l'ambiente principale, attualmente adibito ad ufficio privato dell'esecutato, mentre i restanti vani, anch'essi utilizzati come uffici, sono collegati da due disimpegni e completati da un servizio igienico.

A piano interrato si sviluppa un unico ampio ambiente, diviso da una tramezzatura non a tutt'altezza. Attualmente lo stesso risulta utilizzato come archivio – ufficio riunioni, come documentato anche nel materiale fotografico allegato.

In tale piano si evidenzia la presenza di umidità di risalita capillare, particolarmente percepibile lungo le murature perimetrali, condizione che renderebbe opportuno un intervento di risanamento mediante l'impiego di specifiche malte cementizie impermeabilizzanti o analoghi prodotti idonei al trattamento dell'umidità ascendente.

Per quanto concerne le finiture interne, i locali al piano terreno sono dotati di pavimentazione tipo legno, mentre il bagno presenta rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato.

Gli infissi esterni del piano terreno sono in legno con vetrocamera, mentre quelli al piano interrato risultano in PVC, anch'essi dotati di vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia tradizionale a gas metano. Al piano terreno il calore è distribuito tramite radiatori e split a parete, mentre al piano interrato si rileva la presenza di ventilconvettori.

Gli impianti tecnologici, al momento del sopralluogo, risultano funzionanti e in buono stato manutentivo, non emergendo evidenze di criticità impiantistiche, ma con ogni probabilità da rivedere alla luce delle vigenti normative.

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360

e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it



L'esecutato ha dichiarato di non essere in possesso di certificazioni degli impianti elettrico e idrico-sanitario.

Dal punto di vista architettonico, tutti i locali dell'unità presentano volte a botte.

Al piano terreno le volte risultano completamente intonacate, mentre al piano interrato si caratterizzano per la presenza di mattoni faccia a vista, conferendo agli ambienti un aspetto più rustico e tipico degli immobili d'epoca.

CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze: Via Giobert, altra UIU mappale 8424, corte interna, altra UIU mappale 8424.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il quale utilizza lo stesso come ufficio privato nel quale svolge l'attività professionale, condivide inoltre lo studio con un collaboratore, mediante scrittura privata di comodato d'uso gratuito non registrata, come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo. La ricerca di contratti in essere eseguito presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

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

LOTTO UNICO

Prezzo base: €73.750,00

Offerta minima: €55.500,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo base ovvero dell'offerta formulata

Rilancio minimo di gara: €2.000,00

Per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese: conto intestato alla procedura, presso la Banca d'Alba – Filiale di Alba Piazza Garibaldi **IBAN IT22D0853022501000000295505**

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Atteso che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il **gestore della vendita telematica sia la società**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che il **portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it** e che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il **professionista delegato sottoscritto**, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le disposizioni che seguono.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura. 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 di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 3 marzo 2026 (cioè, il giorno prima dell’udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute), inviandola all’indirizzo **PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it**. L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. **L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovverosia 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 deve 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 di acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio), tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà 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;

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360

e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it

- 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 posta elettronica certificata 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 posta elettronica certificata 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositare tali dichiarazioni successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, 7° co., D.M. n. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione:

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- del numero o altro dato identificativo del lotto;
- del referente della procedura, che è il sottoscritto Dott. Giovanni M. Sibona;
- della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- del prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- del termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- dell'importo versato a titolo di cauzione;
- della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- dell'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere necessariamente 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 (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 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 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 di acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente è indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 67/2024 RGE Tribunale di Asti, lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (accertarsi preventivamente sui tempi di effettivo accredito).

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 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

ESAME DELLE OFFERTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

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

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

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

L’udienza di vendita telematica, nella quale avranno luogo l’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte, si terrà il giorno 4 marzo 2026 ore 10:30, a cura del professionista delegato alla vendita Dott. Giovanni M. Sibona, presso il suo studio in Alba (CN), Via Macrino n. 4.

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360

e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it

A tale udienza di vendita dovrà obbligatoriamente partecipare un rappresentante del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di un titolo esecutivo.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

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

- se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

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

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

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte e con termine il giorno 10 marzo 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. Si precisa che sia per la presentazione dell'offerta sia per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei partecipanti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per l'accredito) sarà restituito – entro il termine di dieci giorni – agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

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

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360

e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it

dovrà versare altresì l'importo degli oneri, spese, tasse e compensi legati al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà in via presuntiva all'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo - se non lo ha indicato e documentato nell'offerta - l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disgradi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara in mancanza di indicazione del termine.

Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ex art. 38 D. Lgs. n. 385/1993, ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 01.01.1994 ai sensi del T.U. n. 646/1905 richiamato dal D.P.R. n. 7/1976, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. n.385/1993, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, 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 conto corrente bancario intestato alla procedura.



Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di preceitto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di 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 prevorrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo o laddove non sia resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e dunque ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per quanto di competenza ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c..

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione, o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15 (tel. 011.485338 – 011.4731714 – fax 011.4730562 - cellulare 366 4299971 / e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it).

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto ai suddetti recapiti onde ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al seguente indirizzo e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.



Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni M. SIBONA

via Macrino n. 4 – 12051 Alba (Cn) – Tel. 0173-551360

e-mail: michelesibona@studiosibona.it – PEC: sibonagm@open.legalmail.it



PUBBLICITA' ED ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; www.tribunale.asti.giustizia.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato Dott. Giovanni M. Sibona, in giorni feriali dalle ore 9:00 alle ore 20:00, presso il suo studio in Alba (CN), Via Macrino n. 4, al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite Dott. Giovanni M. Sibona può essere contattato ai seguenti recapiti: tel. 0173 551360, pec: sibonagm@open.legalmail.it.

La relazione di stima (corredato di fotografie e planimetrie), il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono presenti sui siti: www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; www.tribunale.asti.giustizia.it. Il presente avviso sarà inoltre notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del professionista delegato a mezzo pec; lo stesso sarà infine inserito nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione.



Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

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

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

Alba li, 18 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Giovanni M. Sibona

