

STUDIO LEGALE

Avv. Candida BODRERO

Largo Umbria n. 44 – 10022 CARMAGNOLA

Cell. 3402862527 – tel. 0113019477

candida.bodrero@legaliditorino.it

candida.bodrero@ordineavvocatialba.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO** **CON MODALITA' TELEMATICA** **ASINCRONA**

La sottoscritta Avv. Candida BODRERO con studio in Carmagnola, Largo Umbria, 44 - professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 71/2023, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott. Gian Andrea MORBELLI in data 3 agosto 2025, depositata in Cancelleria in data 4 agosto 2025,

avvisa che

il giorno **11 dicembre 2025 alle ore 16,00** avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**

della piena proprietà dei seguenti immobili, come individuati e descritti nella relazione di perizia dell'Arch. Aldo CHICARELLA, in atti:

LOTTO UNICO – Immobile in DUSINO SAN MICHELE (AT), Vicolo Regina Margherita n. 11. Porzione di fabbricato rurale ristrutturato, disposto su due piani, collegati da una scala interna, e composto da: al piano terra, ingresso, salone, cucina, un locale ad uso lavanderia ed una cantina a piano terra, - al piano primo, da due camere, ripostiglio, locale ad uso lavanderia, disimpegno e servizio, oltre ad un piccolo vano – intercapedine non abitabile.

Dati catastali: l'immobile oggetto di vendita è censito al Catasto Fabbricati del Comune di DUSINO SAN MICHELE (AT) come segue:

- **Foglio n. 11 particella n. 288 sub. n. 3**, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 143 mq, totale escluse aree scoperte 143 mq, rendita euro 244,80, indirizzo Vicolo Regina Margherita n. 11, piano T - 1.

Annotazioni: porzione di immobile unita di fatto con quella del foglio 11 n. 288 sub. 6.

Il fabbricato insiste sul mappale al Catasto Terreni censito al Foglio 11, particella n. 288, ente urbano di mq 1330.

E' da ritenersi comune alle unità censite al F. 11 n. 288, sub. 3 (oggetto di vendita), 4, 5 e 6, il cortile che risulta distinto al Foglio 11, particella n. 288, subalterno I del N.C.E.U., quale bene comune non censibile.

Descrizione dell'immobile: Il bene oggetto di esecuzione è una porzione di un vecchio fabbricato rurale ristrutturato (la tipica cascina piemontese a stecca suddivisa tra più proprietà), facente parte dell'agglomerato rurale di San Michele, sito ad est della provinciale. Il Lotto è facilmente raggiungibile attraverso la S.S. 10 e la S.P. 16 e dista circa 21 km da Asti e circa 7 km dal casello dell'autostrada di Villanova d'Asti. Da Corso Umberto I° (S.P.16) una stradina privata (vicolo Regina Margherita) attraversa il sedime di alcune proprietà in cui e' suddiviso il casale, terminando in prossimità del compendio comprendente l'immobile oggetto di vendita. Detta unità occupa il tratto centrale della parte est del casale, composto da tre subalterni residenziali ed una tettoia, con area pertinenziale comune delimitata da muri di recinzioni o semplice rete metallica. Un cancello in ferro delimita l'accesso all'ampio cortile su cui affacciano il fabbricato di abitazione, esposto a sud, e sul lato opposto, il porticato ex rurale. L'abitazione è disposta su due piani, collegati da una scala interna, ed è composta da ingresso, salone, cucina, un piccolo bagno ed una cantina al piano terra, da due camere, ripostiglio, locale ad uso lavanderia, disimpegno e servizio, oltre ad un piccolo vano non abitabile, al piano primo. L'immobile risulta tipologicamente formato da un corpo di fabbrica di vecchio impianto, a manica semplice, con il retro corpo, già utilizzato come deposito o porticato, addossato al fabbricato principale e coperto dal prolungamento del tetto. Il fabbricato rurale negli anni 88/90 e' stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con la creazione di due unità (sub. 3 oggetto di vendita e sub. 4), speculari nella disposizione dei locali verso il cortile e leggermente difforni nel retrocorpo. Contrariamente a quanto indicato in progetto, l'unità in oggetto è

indipendente, ma comunicante con gli appartamenti attigui, tramite due aperture, in quanto utilizzate da nuclei familiari con rapporti di parentela. Con la ristrutturazione, sono stati aggiunti al fabbricato originario due piccoli avancorpi, adibiti ad ingresso a piano terra ed a terrazzo al piano superiore, collegati a livello del primo solaio da una copertura in legno e coppi a protezione delle scalette di accesso alle abitazioni. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal cortile, salendo alcuni scalini che portano al piccolo ingresso ricavato nell'avancorpo, e da questo si accede all'ampio soggiorno, in cui è posizionata, a sinistra, la scala di collegamento al piano superiore e, a destra, la cucina a vista. Sullo sfondo del soggiorno, sono ubicati un piccolo servizio e la porta di accesso alla cantina, ricavata nella porzione di fabbricato retrostante e posta ad una quota inferiore. Due porte interne, a sinistra nel soggiorno e sulla destra nella cantina mettono in comunicazione l'appartamento con le abitazioni adiacenti (sub. 6 e sub. 4). La scala interna, realizzata in legno con uno sviluppo ad elle, conduce al piano superiore nel disimpegno che consente l'accesso agli altri locali. Sulla destra, con affaccio a sud verso il cortile, sono posizionate le due camere da letto, mentre sulla sinistra, nel tratto di fabbricato con soffitto spiovente, sono posizionati i locali di servizio: un ripostiglio, il servizio igienico ed il locale lavanderia. I locali posizionati nella manica principale (ingresso, soggiorno, cucina e le due camere) sono dotati di aperture affacciate verso il cortile, con la camera 2 comunicante con il terrazzino soprastante l'ingresso, mentre la cantina è dotata di 2 aperture con caratteristiche di luci, mentre il bagno e la lavanderia al piano primo sono dotati di lucernari a tetto. I vari ambienti presentano pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con pannelli in legno a delimitazione della scala; i bagni, la lavanderia e parte della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, i pavimenti sono per la maggior parte rifiniti con piastrelle in gres sia al piano terra che al piano primo, per il disimpegno ed i locali di servizio, mentre le due camere da letto presentano un pavimento in parquet a listoni. Il servizio al piano terra di ridotte dimensioni è attrezzato con doccia, vaso e lavabo, quello al piano primo con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno con accessori, componenti e finiture di buona qualità. L'ingresso è costituito da un portoncino in legno con lavorazione a pannelli, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed antistanti persiane ad ante in legno con interposte inferriate. Le porte interne sono cieche con lavorazione a pantografo. L'abitazione è fornita di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento con radiatori in ghisa serie Tema; il riscaldamento è fornito da una caldaia murale alimentata a metano posizionata in una nicchia della muratura esterna e da una caldaia a pellet posizionata nell'abitazione adiacente (sub 6) con la quale tale impianto è condiviso. Non è stato possibile per il C.T.U. reperire la documentazione attestante la conformità degli impianti. Il fabbricato rispetta l'impostazione originaria, con struttura portante in muratura e tetto con orditura in legno e copertura in coppi, mentre all'interno i lavori di ristrutturazione hanno comportato la ricostruzione degli orizzontamenti, adeguando le altezze dei locali, con nuovi solai in laterocemento. Le murature perimetrali sono intonacate e lasciate al grezzo con davanzali, soglie e copertine in luserna, così come la zoccolatura realizzata con lastre disposte ad opus incertum. L'area di pertinenza per la maggior parte è adibita a cortile semplicemente inghiaiato o giardino, con un ridotto marciapiede in cls attorno all'edificio ed un percorso cementato che conduce alla tettoia posta all'estremità del compendio. L'immobile nel complesso risulta curato e ben rifinito ed in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Superfici: Le superfici calpestabili dei locali risultano le seguenti: piano terra: ingresso mq 2,66, soggiorno mq 34,34, cucina mq 12,90, bagno mq 3,20, cantina mq 17,45, piano primo: disimpegno mq 6,68, prima camera mq 16,20, seconda camera mq 21,34, ripostiglio mq 5,85, bagno mq 6,48, lavanderia mq 8,35 per un superficie lorda complessiva di mq 129,00, terrazzo mq 4,68.

Coerenze e confini: il mappale 288 confina con il mappale 597 per vicolo e fabbricato, mappale 271, 275, 291, 289, 326 e 598, mentre l'unità pignorata censita al sub. 3 confina con il sub. 6, fabbricato mappale 275, sedime mappale 288 sub. 1, sub. 4 e cortile comune mappale 288 sub. 1. Si segnala la trascrizione ai nn. 1451/1219 del 9 febbraio 2018 di atto giudiziario nascente da verbale di conciliazione ricognitivo di diritti reali del 23 luglio 2012 n. rep. 927/2007 emesso dal Tribunale di Asti, relativo alle particelle al C.T. F. 11 n. 288 e n. 289 inerente la definizione dei confini tra le rispettive proprietà.

Provenienza: Il bene è pervenuto all'esecutata per atto di compravendita del 13 aprile 2005 numero di repertorio 15373 / 4270 a rogito Notaio Alfredo Annese di Susa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 21 aprile 2005 ai nn. Reg. Gen. 3908 Reg. Part. 2475.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: secondo le indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Dusino San Michele il fabbricato oggetto di vendita ricade in "area RB4: Aree urbanizzate di consolidamento del patrimonio edilizio esistente", cui afferiscono le norme del Titolo II – art. 15, Tabella 2 delle Norme di Attuazione (all. 8 ctu).

Situazione catastale: Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco dal Ctu, ad eccezione della parete di separazione tra soggiorno e cucina, che è stata in parte rimossa lasciando la cucina a vista, e per la dicitura "lavanderia" del piccolo bagno a piano terra. Nella planimetria in atti, che il Ctu ritiene idonea, sono indicate le aperture di collegamento con le unità attigue (all. 6 ctu).

Non risultano agli atti dell'Agenzia del Territorio pertinenze od accessori comuni censibili (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria), ma unicamente la comproprietà sul bene comune non censibile (area esterna, giardino, cortile) e la presenza dell'annotazione "di unità immobiliare urbana unita di fatto con quella del sub. 6". L'unità oggetto di vendita (censita al sub. 3) risulta in comunicazione con quella censita al sub. 6 mediante una porta interna, così come con quella censita al sub. 4, ma la separazione dell'unità censita al sub. 3 da quelle sub. 4 e sub. 6 potrebbe agevolmente avvenire con la chiusura muraria delle porte interne, come rilevato dal G.E. Dott. Andrea Morbelli nell'ordinanza di vendita del 3 agosto 2025.

Titoli autorizzativi edilizi e difformità edilizie: la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1967. Sono stati reperiti dal C.T.U. Arch. Chicarella i seguenti atti autorizzativi (all. 8 ctu):

- Concessione edilizia n. 11/1988 del 20/06/1988 per "ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di parte di tale fabbricato";
- Concessione edilizia di Variante n. 18/1989 per "variante in corso d'opera a progetto di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione";
- Autorizzazione alla Abitabilità - Usabilità' del 28/07/1990, per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione, di n. 2 unità abitative per complessivi n. 8 vani.

Il Ctu ha riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto indicato nella tavola di progetto allegata alla Concessione di Variante del 1989. Al piano terra, si evidenzia la parziale rimozione della parete di separazione tra cucina e soggiorno ed il piccolo servizio che è indicato come lavanderia/ripostiglio. Più evidenti le difformità al piano primo dove non è stata rispettata la linea di divisione tra le due unità, prolungando il disimpegno sino ad un nuovo locale adibito a lavanderia, con la traslazione del bagno verso il muro perimetrale e contestuale riduzione del "vano non utilizzabile". Per quanto concerne la disposizione dei locali al piano primo agli atti risulta un accatastamento del 03/11/1989, sostanzialmente corrispondente alla planimetria attuale (variazione del 15/09/2010) ed allo stato di fatto, per cui al momento del sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità (verbale di accertamento tecnico e sanitario in data 14/07/1990) tali modifiche erano evidenti, si evince che il tecnico comunale ne prendeva atto con il rilascio dell'abitabilità. Il Ctu osserva che la modifica alla parete della cucina può rientrare tra le "tolleranze costruttive ed esecutive" dato che non rileva "nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali ...". Il vano nel servizio a piano terra dovrebbe essere rimosso o, in alternativa, dovrebbe essere predisposto un antibagno per evitare la comunicazione diretta con i locali di abitazione. Le comunicazioni attualmente esistenti con le abitazioni attigue dovranno essere eliminate, così come andranno risolte le condivisioni degli impianti, al fine di rendere completamente indipendente il lotto oggetto di vendita.

Vincoli od oneri condominiali: Non sono stati riscontrati dal Ctu vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o indivisibilità, ad eccezione dei vincoli urbanistici, né diritti demaniali od usi civici. Il fabbricato non è costituito in condominio, ma essendo formato attualmente da

quattro unità immobiliari, le uniche spese comuni possono essere quelle derivanti dalla manutenzione del cortile comune e dell'area esterna.

Attestazione di Prestazione energetica: è presente l'A.P.E. redatto dal Ctu Arch. Chicarella, Certificatore abilitato, codice identificativo 2024 – 103230 -0008 data di invio 29 marzo 2024, valido fino al 31 dicembre 2025, classe energetica D.

Situazione occupazionale: l'immobile risulta occupato dall'esecutata, pertanto va considerato libero al decreto di trasferimento.

L'immobile di cui al Lotto Unico risulta meglio descritto nella CTU in atti (perizia Arch. CHICARELLA Aldo), consultabile sui siti internet elencati nel presente avviso, a cui si rinvia e che si dà per conosciuta dall'eventuale aggiudicatario.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E CONDIZIONI DI GARA

LOTTO UNICO:

1) Prezzo base € **85.700,00** - Offerta minima: € **64.275,00**; Vendita soggetta ad imposta di registro;

2) rilanci minimi in caso di gara: € 2.000,00;

3) termine di pagamento: non superiore a 120 giorni;

4) cauzione 10% del prezzo offerto;

5) iban per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo: **IBAN IT89L0853046170000000292594, intestato a Esec. Imm.re n. R.g.e. 71/2023 - Tribunale di Asti, in essere presso la BANCA D'ALBA, Filiale di Ceresole d'Alba;**

6) nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate con modalità telematiche previste nel presente avviso, **entro le ore 12 di mercoledì 10 dicembre 2025**, ossia il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifiche delle offerte ivi contenute.

UDIENZA DI VENDITA – APERTURA BUSTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato, Avv. Candida Bodrero, presso il suo studio in Carmagnola, Largo Umbria n. 44.

La data d'udienza di vendita e per l'apertura delle buste telematiche è fissata per **giovedì 11 dicembre 2025 alle ore 16,00**, a cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o un creditore munito di titolo esecutivo.

In presenza di più offerte valide avrà inizio la gara la cui durata è fissata in giorni 6 (sei) con inizio giovedì 11 dicembre 2025 e termine martedì 16 dicembre 2025 ore 12, salvo eventuali prolungamenti come infra descritti.

In assenza di offerte (o qualora queste non fossero accoglibili e/o valide) e di istanze di assegnazione, sarà ordinata nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione qualora il prezzo base di vendita sia inferiore al 30% del prezzo base indicato nel primo esperimento di vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'ordinanza di delega prevede che: A) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.; B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it; C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato, ovvero Avv. Candida Bodrero.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato**, personalmente od a mezzo di procuratore legale, il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. all'uopo munito di idonea procura rilasciata per atto pubblico.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte esclusivamente 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 dell’effettuazione del bonifico richiesto, i dati relativi al conto 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, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente all’udienza telematica e sopra già indicato, inviandolo all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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, ovvero 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 ha 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; 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 ex art. 579, ultimo comma, c.p.c....

L’offerente dovrà altresì indicare se trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni previste per l’acquisto di prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese poste a carico dell’aggiudicatario, ex art. 2, comma 7 del D.M. n. 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 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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione 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 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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto intestato a Tribunale di Asti Esecuzione immobiliare RGE 71/2023, in essere presso la **BANCA D'ALBA – Filiale di Ceresole d'Alba (CN), al seguente IBAN IT89L0853046170000000292594**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it

Il bonifico, con causale “versamento cauzione Lotto Unico”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12 del 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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

ESAME 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 delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente 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 necessari da 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi 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:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base, aggiudicherà l'immobile all'offerente, salvo che ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente in verbale) o che 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 sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con 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 ricevute.

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

Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno giovedì 11 dicembre 2025 a martedì 16 dicembre 2025, ore 12.

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 termine 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 procederà all'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 o 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 delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto dei oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito, entro dieci giorni, ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, a sensi dell'art. 504 c.p.c. e art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali risultanti dagli atti.

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 nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le spese legate al trasferimento del bene, che il delegato gli comunicherà.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista delegato copia del bonifico effettuato.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e pertanto verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione.

Contestualmente al versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

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

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 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. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà 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, DM 227/2015) sul conto corrente bancario della 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 precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una predisposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto 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.

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

1. Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dall'Arch. Aldo CHICARELLA (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti, nonchè nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

2. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

3. Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi escluso per legge.

4. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione del decreto di trasferimento, volturazione a catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 5 c.p.c. e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura le altre spese.

5. Ogni offerente dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del Tribunale.

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia n. 81, TORINO - 10138, recapito telefonico per informazioni Tel. 011.485338 / 011.482822 / 011.488913 cellulare 366.4299971, e-mail per richiesta visite: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it. Per comunicazioni: immobiliari@ivgpiemonte.it; pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- (b) pubblicato, almeno 45 giorni della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.giustizia.piemonte.it

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del professionista delegato Avv. Candida Bodrero presso il suo studio in Carmagnola, Largo Umbria n. 44, ove saranno anche consultabili gli atti relativi alla vendita, previa prenotazione (e mail anche per eventuale richiesta di informazioni: candida.bodrero@legaliditorino.it; pec candida.bodrero@ordineavvocatialba.eu).

Carmagnola, lì 24 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Candida Bodrero