

Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto avv. Paolo Duchi, CF DCHPLA72A12A479E, professionista delegato alla vendita nominato ex art. 591 cpc dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti dottoressa Paola Amisano, in data 11/05/2025 nel procedimento esecutivo **n. R.G.E. 81/2023** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21 maggio 2026 alle ore 11,30**, presso il proprio studio in Asti (AT), Via de Canis n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti beni 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, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle "Disposizioni operative in merito alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche" (pubblicato sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti <http://www.ordineavvocatiasti.it>) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura 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 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 dalla eventuale necessità di adeguamento

di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.**

Agli effetti del DM. 22/01/2008 n.37 e D.Lgs. 192/05 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 sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e a sue spese.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno totalmente a cura e spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e delle volture catastali saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento come meglio specificato nel paragrafo denominato situazione urbanistica e catastale a cui si rimanda.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Si precisa che gli eventuali beni mobili presenti nel compendio pignorato dovranno essere smaltiti dall'aggiudicatario a proprie spese senza alcun aggravio per la procedura esecutiva.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

Tutti gli immobili pignorati si trovano nel comune di Poirino

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in area periferica agricola nello specifico in Frazione Cereaglio 3 del comune di Poirino (TO), è inserito in un contesto di ex insediamenti rurali circondato da fabbricati edificati prevalentemente nei primi anni del 900, attorniato da pianure in prevalenza coltivate a cereali e le restanti ortaggi, risultano presenti nelle vicinanze delle stalle di bovini e cavalli. La frazione Cereaglio risulta in parte di recente ristrutturazione e in parte ancora da sistemare con fabbricati fatiscenti e diruti. La frazione e i fabbricati adiacenti rispettando le tipologie costruttive della zona e del periodo. Il fabbricato oggetto di CTU è ben accessibile dalla via pubblica e dista circa 6 km dal centro paese, a circa 30 km troviamo il capoluogo di provincia Torino e a circa 15 km si trovano i caselli per le principali autostrade regionali. Lo stabile oggetto di esecuzione è disposto su tre livelli fuori terra e uno entro terra, come visibile dalle mappe di impianto e dalla tipologia costruttiva l'edificazione si aggira intorno ai primi anni del 1900, i precedenti proprietari tra il 1992 e il 2001 apportarono delle modifiche interne ed esterne modernizzando così l'immobile. Nel 2013 l'ufficio Tecnico Comunale effettuava sopralluogo per accertare una presunta violazione urbanistica con successiva ordinanza rimessa in pristino dello stato dei luoghi, l'attuale proprietà in merito a quanto anzidetto presentava Permesso di Costruire in Sanatoria n°55/2015 rilasciato il 26/11/2015. La struttura dell'abitazione è in muratura portante, solai tipici della zona e del periodo ovvero a voltini con mattoni e travature in ferro e legno, la copertura è in coppi e le facciate sono nella maggior parte intonacate e con inserti in mattoni a vista. Il fabbricato è libero su tre lati con una lato in aderenza ad altro fabbricato. L'area cortilizia è delimitata da recinzione fissa composta da muretti con rete o cancellata in ferro, il cortile antistante è piastrellato, la via di accesso al giardino risulta inghiaia con camminamento in autobloccanti. Il giardino sul retro necessita di una sistemazione e potatura generale. Per accedere alla proprietà e al fabbricato, come anche citato nei vari atti notarili ha diritto di passaggio su altri mappali. E' gravato da due servitù. La prima servitù di acquedotto gravante sui mappali allora individuati ex 21 del foglio 117, sino a quando non verrà realizzato l'allacciamento all'acquedotto comunale, attualmente è stato realizzato l'acquedotto passante presumibilmente sui mappali 20 e 141. La seconda servitù che si costituiva era quella di accesso al fabbricato, da esercitarsi sull'allora cortile interno di proprietà con minor danno costituita dai mappali ex 21 e ex 104 del foglio 117, attualmente la servitù di passaggio risulta in parte individuata con delimitazione fissa sugli attuali mappali 20 e 141 del foglio 117. L'abitazione è disposta su tre livelli fuori terra ed uno entro terra tutti collegati da scala interna, al piano interrato troviamo un locale adibito a cantina, al piano terreno si trova la zona a giorno composta da un ingresso, una cucina, una sala e il bagno, il tutto disimpegnato dal corridoio e dal vano scala. Al piano primo troviamo tre camere da letto, un bagno, un corridoio disimpegno e il vano scala. Al piano secondo mansardato si trova un ampio salone e la scala di

collegamento, sul pianerottolo di arrivo si trova una piccola porta che da accesso al sottotetto non praticabile. I serramenti risultano in legno con persiane, le porte di accesso ai vani sono in legno tamburato, i pavimento della zona giorno, del bagno e del zona notte sono in piastrelle/ceramica o simile. I muri interni sono tinteggiati e i soffitti in parte sono realizzati in voltini mattoni faccia vista con travi in parte lignee e parte in ferro, alcuni solai invece sono intonacati e tinteggiati. L'impianto di riscaldamento risulta assente e il fabbricato viene riscaldato parzialmente con camini a legna e stufe a pellet, la canna fumaria dei caminetti risulta passante tra i vari locali e i camini convogliano tutti in essa e per tanto non risulta a norma, mentre le canne fumarie delle stufe a pellet scaricano direttamente a parete ed anch'esse non risultano conformi. E' presente l'impianto del gas a mezzo bombole GPL che alimenta la cucina e il bollitore dell'acqua calda. Il boiler a gas del bagno al piano primo attualmente risulta rotto. L'impianto elettrico sottotraccia è in condizioni visive discrete ma privo di certificazioni, l'impianto idrico generale con tubature in sottotraccia con relativi raccordi e scarichi; accessori bagno completi ed a vista funzionanti (condizioni: sufficiente).

Per tutti gli impianti si precisa che non è stato possibile verificare la presenza di certificazioni di conformità in quanto non presentata la richiesta di agibilità in comune e non forniti dall'esecutata, come già detto lo stato conservativo in generale risulta sufficiente. Esternamente il portico, il cortile pavimentato, il marciapiede e le scale risultano in pessimo stato conservativo, le piastrelle e i rivestimenti sono ammalorati presentano crepe e sollevamenti del massetto determinate dall'infiltrazioni di acque meteoriche e dal gelo. Le facciate esterne anch'esse si presentano in pessimo stato conservativo con intonaco distaccato e scoloriture della tinteggiatura, la piastrellatura dei balconi nello specifico quello sul retro risulta in parte distaccata e i frontalini incominciano a presentare delle rotture strutturali. Il tetto dell'intero immobile è in parte privo di grondaie, faudali e discese, i coppi risultano spostati e quando piove entra l'acqua nell'abitazione nello specifico nel soggiorno posto al piano secondo; il tutto visibile dalle foto allegate alla CTU. Il fabbricato dunque necessita di una manutenzione straordinaria generale soprattutto una imminente ripassatura della copertura con sostituzione e integrazione delle lattonerie ove mancanti, di una sostituzione degli infissi o sistemazione di quelli esistenti e una manutenzione/sostituzione/integrazione degli impianti tecnologici. Inoltre il fabbricato non risulta allacciato alla pubblica fognatura ma utilizza una fossa a tenuta con svuotamento periodico.

Coerenze partendo da Nord e procedendo in senso orario; a nord con terreno agricolo mappale 25 del foglio 117; a est cortile del fabbricato mappale 141 del foglio 117; a sud area di manovra mappale 126 del foglio 117 e a ovest in parte aderenza con fabbricato e parte in aderenza con cortile del mappale 115 del foglio 117.

Dati catastali indicati sul pignoramento:

appezzamento di terreno di ha 00.09.77 sito nel comune di Poirino (TO) via Cereaglio 3, distinto al NCT del suddetto comune al foglio 117, particella 114;

fabbricato sito nel comune di Poirino (TO) via Cereaglio 3, distinto al NCEU del suddetto comune al foglio 117, particella 114, sub. 2, piani S-T-1-2 cat. A4, classe 2, vani 9, RC 353,26 (abitazione), ora foglio 117, particella 114, sub 103, cat. A2, classe 1, 9 vani, RC 581,01;

corte esclusiva sita nel comune di Poirino (TO) via Cereaglio 3, distinta al NCEU del suddetto comune al foglio 117, particella 114, sub. 1;

Dati catastali immobile attuali:**Comune di POIRINO (TO) – FRAZ. CEREAGLIO 3, rispettivamente censiti come segue:****CATASTO FABBRICATI**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
117	114	103	FRAZIONE CEREAGLIO n. 3 Piano S1-T - 1-2		A02	01	9 vani	R.Euro:581,01

Occupato dall'esecutato

PREZZO DI STIMA : € 128.000

Prezzo base: € 128.000 (centoventottomila//00)

Offerta minima: € 96.000 (novantaseimila//00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000

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

Situazione urbanistica e catastale:

Ai sensi dell'art. 173-*quater*, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 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 che di 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°c. e 40, 6°c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento.

L'immobile presenta delle difformità edilizie rilevate in perizia dal C.T.U che si elencano di seguito

Analizzando l'ultimo titolo rilasciato ovvero il Permesso di costruire in sanatoria n°55/15 del 26/11/2015 (Sanatoria eseguita in seguito a sopralluogo tecnico comunale per accertamento di presunta violazione urbanistico-edilizia) è emerso che il fabbricato erroneamente veniva rappresentato graficamente con forma regolare rettangolare con muri maestri in pianta ad angoli retti e lati ortogonali mentre nella realtà le stanze risultano con angoli fuori quadro. Risulta inoltre un'errata rappresentazione di allineamento e sovrapposizione tra i vari piani, come visibile dalla foto (vedere foto a destra), la proiezione dei vari muri maestri portanti dei piani nella realtà presenta uno sfalsamento che varia dai circa 20cm al piano terreno e di circa 15 cm al piano primo, creando così al piano primo e piano secondo una minor manica del fabbricato. Gli errori di sfalsamento tra i vari piani nella tavola grafica di progetto allegata al permesso di costruire in sanatoria sono stati erroneamente colmati aumentando gli spessori dei muri perimetrali maestri, generando così un'errata misura della manica del prospetto lato est. Sempre nella tavola grafica di progetto allegata al permesso di costruire in sanatoria il balcone al piano primo lato nord è stato rappresentato più piccolo di quello reale, la scala esterna al piano terreno lato est risulta spostata e con forma leggermente diversa rispetto a quella rilevata; inoltre al piano terreno il marciapiede e i camminamenti risultano differenti. Risultano delle opere realizzate successivamente al PDC in sanatoria, nello specifico al piano secondo è stata creata una tramezza. Nel giardino retrostante l'abitazione risultano presenti delle tettoie lignee ad uso ricovero animali da cortile, queste strutture dovranno essere rimosse in quanto non sanabili. Per ovviare alle varie difformità riscontrate il futuro aggiudicatario dovrebbe incaricare un tecnico per redigere le seguenti pratiche edilizie:

- A) Per le difformità dal PDC in sanatoria, depositare pratica di stato di fatto allegando tavola dei disegni e relazione tecnica, inoltre si dovrà allegare una perizia tecnica giurata asseverata in Tribunale sulla reale situazione dell'immobile. Ad oggi la pratica comunale risulta gratuita ad esclusione del compenso tecnico al professionista incaricato.
- B) In riferimento alle opere minori realizzate successivamente al PDC in sanatoria, predisporre CILA in sanatoria con sanzione pecuniaria di 1000€ oltre diritti di segreteria e compenso tecnico al professionista incaricato.

C) Nuova pratica di agibilità allegando inoltre dichiarazioni postume di conformità degli impianti.

Il costo per regolarizzare tali difformità è stato indicato dal Ctu in euro 7000 e dedotto dal valore dell'immobile.

Per la regolarizzazione in sanatoria, qualora la vendita avvenga trascorsi sei mesi dalla data di presentazione della relazione peritale, lo scrivente CTU consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Poirino.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Il fabbricato risulta dotato di Ape 2024 212102 0049 valido sino al 31 dicembre 2025

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) CONTENUTO DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il sito www.astetelematiche.it, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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 intestato alla procedura.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 20 maggio 2026 inviandole 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, residenza, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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 depositarli successivamente alla 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'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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

- la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero di TRN) 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 l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta 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, a pena di inammissibilità.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati e quindi inseriti sul sito www.astetelematiche.it, in fase di iscrizione alla gara:

- 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà depositarla 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;
- 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 (salva 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;
- 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. e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, 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 Esecutiva Immobiliare al seguente IBAN **IT 71 D060 8510 3010 0000 0059640** conto acceso presso la Banca di Asti tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “ Procedura esecutiva ES IMM n. 81/2023 , 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.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge ed 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

2) ESAME DELLE OFFERTE

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. 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.

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

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 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.**

Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita il bene verrà aggiudicato all'offerente, se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (il 75% del prezzo base) si potrà aggiudicare il bene all'offerente su consenso del creditore procedente e nel caso in cui il delegato non ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di particolari circostanze o siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 cpc.

3) 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.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 21 maggio 2026 al 27 maggio 2026 e terminerà alle ore 12:00 salvo eventuali modifiche che verranno comunicate tempestivamente dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste agli offerenti ammessi alla gara telematica.

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 tale termine temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e il delegato effettuerà 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 E SALDO PREZZO

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 provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate (escluso l'importo della marca da euro 16 e delle spese per il bonifico bancario).

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 l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Contestualmente al versamento del saldo 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 da parte del delegato.

L'aggiudicatario dovrà allegare entro e non oltre il saldo prezzo, la dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (art. 585 cpc quarto comma d.l. legislativo 10 ottobre 2022 n. 149 - dichiarazione antiriciclaggio)

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. L'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

Che l'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. LGS 385/93 ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 1/1/94, ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà pagare all'istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. lgs n. 385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal 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. 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, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà 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 al fine 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 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario tranne quelli relativi alle cancellazioni delle formalità ipotecarie.

L'aggiudicatario provvisorio qualora non già residente nel Comune di Asti dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

*** **

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti via De Canis n.3 (Tel.: 0141384092; Cellulare: 3479307287; mail paolo.duchi@libero.it) nei giorni feriali tra le ore 8 alle ore 20.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino Corso Francia n. 81 (Email immobiliari@ivgpiemonte.it o pec: ifir560@pec.ifir.it Tel.: 011485338/0114731714/0114731217 - Fax 0114730562 – cellulare 3664299971; per prenotare la visita all'immobile prendere

appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sovraindicati.

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 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.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e delle fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net
- www.tribunaleasti.giustizia.it, www.giustiziapiemonte.it.

Asti, 4 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Duchi