STUDIO LEGALE
Avv. Candida BODRERO
Largo Umbria n. 44 – 10022 CARMAGNOLA
Cell. 3402862527 – tel. 0113019477
candida.bodrero@legaliditorino.it
candida.bodrero@ordineavvocatialba.eu

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**. 26/2023**, giusta ordinanza di vendita emessa dal G.E. Dott. Laura BRIZI in data 4 febbraio 2026, depositata in Cancelleria in data 5 febbraio 2026, nonché l'ordinanza del 21 aprile 2026, di correzione dell'ordinanza di vendita nella parte in cui disponeva che il gestore della vendita telematica fosse la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. anziché la società Astalegale.net S.p.A.., stante il verbale di asta deserta della scorsa vendita,

avvisa che

il giorno **17 dicembre 2026 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. Leila SAVIO, in atti:

LOTTO UNICO – Immobile in CARMAGNOLA (TO), Località Cascina Storiacca (già Strada Cervirola), Via Savarino n. 11. Porzione di antico fabbricato rurale adibito a civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, composto da due camere e cucina al piano terra e da due camere al piano primo e, in adiacenza, porzione di fabbricato, accatastato come locale di deposito/sgombero, in origine adibito a stalla al piano terra e a fienile al piano primo, quest'ultimo quasi totalmente crollato. Tre bassi fabbricati nel cortile di pertinenza e, precisamente: piccolo fabbricato elevato a due piani fuori terra e destinato a locale deposito; altro basso fabbricato destinato ad autorimessa; antica tettoia con porticato, allo stato quasi totalmente crollati.

Dati catastali: gli immobili oggetto di vendita sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di CARMAGNOLA (TO), come segue:

- **Foglio 87, particella 156, sub. 2**, cat. C/2, classe 2, consistenza 117 mq, superficie catastale totale 119 mq, rendita € 241,70, indirizzo Strada Cervirola, piano T – 1 (locali di sgombero adiacenti i locali abitazione);
- **Foglio 87, particella 156, sub. 3**, cat. A/4, classe 1, vani 7,5, superficie catastale totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 188 mq, rendita € 271,14, indirizzo Strada Cervirola, piano T – 1 (locali ad uso abitazione);
- **Foglio 87, particella 156, sub. 4**, cat. C/2, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita € 37,18, indirizzo Strada Cervirola, piano T – 1 (locali deposito nel cortile);
- **Foglio 87, particella 156, sub. 5**, cat. C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 106,60, indirizzo Strada Cervirola, piano T (locale autorimessa nel cortile);
- **Foglio 87, particella 156, sub. 6**, cat. C/7, classe 2, consistenza 246 mq, superficie catastale totale 259 mq, rendita € 673,76, indirizzo Strada Cervirola, piano T (tettoia nel cortile).

Il tutto entrostante a terreno censito al Catasto Terreni Foglio 87, particella 156, ente urbano di mq 2009 (già distinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 87, numeri 7 e 81).

E' da ritenersi area esterna comune di pertinenza delle unità immobiliari oggetto di vendita censite al Foglio 87, particella 156, sub. 2,3,4,5 e 6 il Bene Comune Non Censibile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 87, particella 156, sub. 1 (dato derivante da Costituzione del 18 aprile 2006, pratica n. TO0168860).

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

Descrizione degli immobili: I beni oggetto del presente procedimento sono siti nel Comune di Carmagnola (TO), località Cascina Storiacca, già Strada Cervirola, ora via Savarino n° 11. La zona è prevalentemente a carattere agricolo, pertanto è scarsamente urbanizzata; mancano gli allacciamenti alle reti idrica, fognaria, e quelle di distribuzione di energia elettrica e gas. Nel corso del sopralluogo il Ctu ha constatato che gli immobili risultavano in pessimo stato di conservazione, alcuni dei quali crollati e che nell'area esterna risultavano accumulate numerose macerie e materiali di scarto prevalentemente edili, il cui costo per la pulizia del sito è stato decurtato dal valore di stima.

Foglio 87, particella 156, sub. 3 (Immobile A di cui alla Ctu): Porzione dell'antico fabbricato rurale adibito a civile abitazione, elevato a due piani fuori terra e composto da due camere e cucina al piano terra e da due camere al piano primo. Le altezze nette variano da 3,40 a 3,90 m circa al piano terra e da 3,15 m a 3,45 m circa al piano primo. E' presente un balcone lungo il prospetto sud, al quale si accede dal vano scala in comune con l'adiacente porzione di fabbricato di altra proprietà posta sulla destra. Il fabbricato presenta struttura portante in mattoni pieni, soffitti piani o a voltini a seconda del locale, con solai in legno e mattoni e tetto con struttura in legno e copertura in coppi. I pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico/cotto/legno a seconda del locale, i serramenti esterni sono in legno con vetri singoli e persiane a doppia anta in legno, le porte esterne ed interne sono in legno, il balcone esterno presenta piano calpestabile in materiale verosimilmente lapideo e ringhiera in ferro. Non sono presenti impianti ed il tutto si presenta in pessimo stato di manutenzione, con estese e profonde lesioni che interessano quasi tutte le murature perimetrali e con i solai sfondati in alcuni punti ed ammalorati a causa delle infiltrazioni di acqua meteorica.

F. 87, particella 156 sub. 2 (Immobile B di cui alla Ctu): Porzione di fabbricato adiacente al fabbricato A, accatastato come locale deposito/sgombero, originariamente composto da quattro campate ed adibito a stalla al piano terra ed a fienile al piano primo, quest'ultimo quasi totalmente crollato. Secondo quanto indicato nella planimetria catastale, la porzione di immobile oggetto di pignoramento termina in corrispondenza della mezzeria del pilastro terminale della seconda campata. Al piano terra è presente un unico ampio locale voltato, le murature sono in mattoni pieni e il piano pavimento principalmente in laterizi, sono presenti due finestre sulla parete nord ed una sulla parete sud, con serramenti in legno e prive di vetri, la porta di ingresso è in legno a doppio battente, il soffitto è in condizioni di degrado avanzato a causa delle infiltrazioni di acqua provenienti dal piano primo, del quale rimangono unicamente i pilastri nella facciata sud e parte della muratura perimetrale della parete nord, il tutto si presenta in pessimo stato di conservazione.

F. 87, particella 156 sub. 4 (Immobile C di cui alla Ctu): Piccolo fabbricato nel cortile elevato a due piani fuori terra e destinato a locale deposito secondo quanto indicato nella planimetria catastale. Le murature sono in mattoni pieni, la copertura in coppi, la porta di ingresso è in legno, le aperture delle finestre sono prive di serramenti, il solaio al piano terra è a voltini con altezza in chiave di 2,35 m circa. Il Ctu non ha potuto accedere al piano primo, stante la mancanza della scala esterna a pioli.

F. 87, particella 156 sub. 5 (Immobile D di cui alla Ctu): Basso fabbricato destinato ad autorimessa, che presenta pareti in muratura, soletta di copertura in cls o materiale similare, due portoni di ingresso a doppio battente in materiale metallico posti in corrispondenza della parete ovest, serramenti delle finestre in legno con vetri semplici e pavimento in battuto di cemento, l'altezza netta è di 2,75 m circa. A ridosso del prospetto sud è presente una latrina, il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione. Il Ctu ha segnalato che, per quanto riferito dal tecnico comunale, tale manufatto non potrà essere oggetto di sanatoria in quanto non appartenente all'impianto originario e che pertanto dovrà essere rimosso.

F. 87 Particella 156 sub. 6 (Immobile E di cui alla Ctu): Antica tettoia con porticato appartenenti all'impianto originario, allo stato quasi totalmente crollati e di cui permangono unicamente alcune porzioni dei pilastri e delle murature perimetrali; dalle indicazioni desumibili dalla visura e dalla planimetria catastale, il fabbricato originario aveva una superficie di 259 m^2 ed un'altezza media di 7,45 m, con il porticato posto a sud ed un portone di ingresso che dal porticato

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

conduceva all'interno della tettoia, tale ingresso è stato utilizzato dal Ctu durante l'accesso forzoso per accedere all'interno dell'area.

Si dà inoltre atto del Bene comune non censibile (**Foglio 87, part. 156 sub. 1**, denominato immobile F dalla Ctu), ovvero dell'area esterna - cortile comune alle unità immobiliari censite al Foglio 87, particella 156, subalterni 2,3,4,5 e 6.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 20/02/2023 reg. gen. 6925 part. 5196 non risulta indicato il suo identificativo catastale sub. 1 ma dall'elaborato planimetrico (cfr. all. 04.1 Ctu) e dalla visura catastale (cfr. all. 04.4 Ctu) reperiti dal Consulente d'Ufficio si evince che l'area esterna di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento subb. 2,3,4,5 e 6 è identificata al NCEU come Bene Comune Non Censibile al F. 87 Particella 156 sub. 1; in quanto pertinenza asservita alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risulta indivisibile dal resto del cespite immobiliare, come rilevato dal Ctu medesimo.

Il Ctu ha rilevato l'impossibilità di accedere al mappale 156 attraverso i cancelli posti sui lati ovest ed est in corrispondenza del civico n. 11 di Via Savarino, presso il quale risultano ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, in quanto detti cancelli che risultavano chiusi fanno parte delle recinzioni degli immobili insistenti sui mappali 82 ad ovest (di proprietà della società esecutata, ma non oggetto di pignoramento) e 137 ad est (di altra proprietà). L'accesso forzoso da parte del Ctu è avvenuto da un cancello posto a sud, in corrispondenza dell'area esterna (sub 1) antistante il portico, allo stato totalmente crollato, dell'originaria tettoia. Il Ctu ha rilevato che il mappale 156 su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente intercluso, in quanto non accessibile dalla via Savarino e raggiungibile unicamente attraversando una porzione di area sterrata, in parte appartenente ad altra proprietà, per cui, a parere del medesimo, si riterrà necessaria la costituzione di una servitù di passaggio con ingresso da almeno uno dei due cancelli posti ad est e ovest.

Superfici: Le superfici commerciali indicative (pag. 53 Ctu) risultano le seguenti: Foglio 87, part. 156, sub. 3 (Immobile A): 187 m^2; Foglio 87, part. 156, sub. 2 (Immobile B) piano terra: 96 m^2; Foglio 87, part. 156, sub. 4 (Immobile C): 23 m^2; Foglio 87, parta. 156, sub. 5 (Immobile D): 31 m^2; Foglio 87, part. 156, sub. 6 (Immobile E): non rilevato in quanto crollato; area esterna comune: 50 m^2.

Coerenze: secondo quanto indicato nell'estratto di mappa, la particella 156 confina con i mappali 145, 71 115, 137, 79 e 82 (si vedano invece le pag. 16 e 17 Ctu per le coerenze delle singole unità immobiliari).

Provenienza: Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società esecutata per atto di conferimento in società, a rogito Notaio Osella Paolo del 17 aprile 2007, rep. 46204/21319 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 2 il 14 maggio 2007 al n. 25313 del reg. gen. e 15020 del reg. part..

Situazione catastale: gli immobili oggetto di pignoramento risultano accatastati per la prima volta al Catasto Fabbricati del Comune di Carmagnola a mezzo di pratica DOCFA di Costituzione del 18/04/2006 Prot. TO0168860 (n. 3254.1/2006), di cui all'allegato 4.11 della Ctu. Dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti del NCEU ed i rilievi metrici effettuati, il Ctu ha riferito che l'Immobile A (F. 87 Particella 156 sub. 3) risulta conforme; per l'Immobile B (F. 87 Particella 156 sub. 2) il piano terra risulta conforme alla planimetria catastale agli atti del NCEU mentre il piano primo risulta quasi totalmente crollato; l'Immobile C (F. 87 Particella 156 sub. 4) risulta conforme; l'Immobile D (F. 87 Particella 156 sub. 5), risulta conforme alla planimetria catastale agli atti del NCEU, ma l'esperto non ha potuto verificare la presenza della finestra sulla parete nord a causa della grande quantità di materiale accatastato a ridosso della parete stessa; l'Immobile E (F. 87 Particella 156 sub. 6) risulta quasi totalmente crollato.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: secondo le indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Carmagnola, il terreno distinto a Catasto Terreni al Foglio 87, mappale 156, su cui insistono i fabbricati oggetto di vendita ricade in (all. 07.1 ctu): *IIB1 – Aree agricole produttive* (art. 77.1 NdA); *Parte VD – Complessi singolari censiti in Antichi Catasti* (art. 8.2 NdA); *Parte VG – Aree di rispetto paesaggistico e ambientale* (art. 8.5 NdA); *VA – Fasce di rispetto ai corsi d'acqua* (art. 8.9 NdA). Il Ctu ha rilevato inoltre che il corso d'acqua denominato

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

Rio San Pietro, posto ad ovest dei fabbricati costituenti l'antica cascina, è vincolato ai sensi del D.lgs 42/2004 ed esiste una fascia di rispetto di 150 m.

Titoli autorizzativi edilizi e difformità edilizie: Dagli Antichi Catasti lo stabile denominato Cascina Storiacca è datato antecedentemente al 1734.

Il Ctu Arch. Leila Savio ha reperito copia del Permesso di Costruire n° 1278 del 01/04/2008, rilasciato a seguito di richiesta del 17/12/2007 prot. 48070 per *"recupero ai fini abitativi di fondo rustico" (*all. 07.3), che è stato successivamente annullato, senza che i lavori abbiano avuto esecuzione, a seguito della Determinazione 116 della Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata e Politiche Ambientali, in conseguenza della richiesta del 25/03/2009 della società esecutata che ne comunicava la rinuncia, con richiesta di rimborso degli oneri di urbanizzazione versati.

Non sono presenti certificati di agibilità. Su richiesta dell'esperto, l'Ufficio Tecnico Comunale ha inoltre chiarito che: - in sede di presentazione di nuovo progetto verrà richiesta dall'UTC, nonché dalla Commissione Paesaggistica, la ricostruzione degli immobili ad oggi quasi totalmente crollati (piano primo immobile "B" e tettoia + porticato immobile "E"), nel rispetto delle caratteristiche originarie del fondo rustico appartenente all'Antico Catasto, con oneri stimati non inferiori a 7 €/m^2 oltre al costo di costruzione non stimabile allo stato; - rispetto allo stato di progetto riportato nel PdC annullato, l'UTC potrebbe richiedere soluzioni differenti con oneri non inferiori a 19 €/m^3 oltre ai costi di costruzione non stimabili allo stato; - sarà necessaria la verifica dei parcheggi, da realizzarsi secondo l'art II c. II 2 e 3 dell'allegato 2 alle NDA.

Dal raffronto tra lo stato di fatto indicato nella tavola allegata al PdC n° 1278/2008 annullato ed i rilievi metrici effettuati, l'esperto può riferire quanto segue: - Immobile A (F. 87 Particella 156 sub. 3): la disposizione e conformazione dei locali risulta conforme, con la precisazione che alcune misure rilevate non corrispondono con quelle riportate nella citata tavola; - Immobile B (F. 87 Particella 156 sub. 2): la disposizione e conformazione del piano terra risulta conforme, con la precisazione che alcune misure rilevate non corrispondono con quelle riportate nella citata tavola, mentre il piano primo nulla risulta quasi totalmente crollato e pertanto non rilevato; - Immobile C (F. 87 Particella 156 sub. 4): non risulta rappresentato nella tavola, con la precisazione che in sede di presentazione di nuovo progetto potrebbe verosimilmente esserne richiesta la demolizione in quanto il fabbricato non appartiene all'impianto originario; - Immobile D (F. 87 Particella 156 sub. 5): non risulta rappresentato nella tavola, con la precisazione che l'UTC ne richiederà quasi certamente la demolizione in quanto non rispetta l'art II c. II 12 e 13 dell'allegato 2 alle NDA; Immobile E (F. 87 Particella 156 sub. 6): risulta quasi totalmente crollato e pertanto non rilevato.

Vincoli od oneri condominiali: Non sono stati riscontrati dal Ctu vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o indivisibilità, né altri vincoli ad eccezione di quanto indicato dal Ctu in risposta al quesito 8). Il fabbricato non è costituito in condominio.

Attestazione di Prestazione energetica: con riferimento al Fabbricato ad uso civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carmagnola (TO), Foglio 87, part.156, sub. 3, è presente l'A.P.E. redatto dal Certificatore Abilitato Rio Edoardo, codice identificativo 2025 – 102902 -0006 data di invio 12 marzo 2025, valido fino al 12 marzo 2035, classe energetica G.

Gli altri immobili, cosi censiti al Foglio 87, part. 156, sub. 2 – fabbricato adibito a deposito ed in condizioni fatiscenti -, Foglio 87, part. 156, sub. 4 – fabbricato adibito a deposito, Foglio 87, part. 156, sub. 5 – fabbricato adibito a box auto, Foglio 87, part. 156, sub. 6 – fabbricato adibito a tettoia ed in condizioni fatiscenti, non necessitano di A.P.E.

Situazione occupazionale: Dalle verifiche effettuate dal Ctu presso l'Agenzia Entrate non sono emersi contratti di affitto / comodati registrati. L'immobile è in ogni caso da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

***

L'immobile di cui al Lotto Unico risulta meglio descritto nella CTU in atti (perizia Arch. SAVIO Leila), 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:

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

1) Prezzo base **€ 20.800,00** - Offerta minima: **€ 15.600,00 ;** Vendita soggetta ad imposta di registro;

2) rilanci minimi in caso di gara: € 1.000,00;

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 IT19L0853046170000000297734 intestato a Esec. Imm.re n. R.g.e. 26/2023 - 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 mercoledi 16 dicembre 2026**, 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 17 dicembre 2026 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 17 dicembre 2026 e termine martedì 22 dicembre 2026 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 del 4 febbraio 2026, cosi come corretta dall'ordinanza del 21 aprile 2026, prevede che:

A) il gestore della vendita telematica sia la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.;**

B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **www.spazioaste.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 del gestore della vendita telematica: 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 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.

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

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 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 altresi 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 <u>necessariamente</u> allegati:

- <u>copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente</u>;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della

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

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 26/2023**, in essere presso la **BANCA D'ALBA – Filiale di Ceresole d'Alba (CN), al seguente IBAN IT19L0853046170000000297734.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito del gestore della vendita telematica.

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 del gestore della vendita telematica. 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 del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle

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

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 giovedi 17 dicembre 2026 a martedì 22 dicembre 2026, 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 del gestore della vendita telematica 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 del gestore della vendita telematica 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

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

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 il portale del gestore della vendita telematica 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 credito 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 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 corrente 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

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

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 di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via pec una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

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. Leila SAVIO (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.

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

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.astalegale.net

***

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 9 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Candida Bodrero

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