PROFESSIONISTA DELEGATO
Clapasson Elda Maria
Dottore Commercialista
Revisore Ufficiale dei conti
Asti Corso Dante Alighieri N. 79
Telefono: 0141 594291
email: eldamaria.clapasson@studioabbacoconsulting.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 67/2022
Il professionista delegato Dott.ssa Clapasson Elda Maria con studio in Asti, Corso Dante Alighieri n.79, nominato dal G.E. Dott. Gian Andrea Morbelli con ordinanza in data 17/09/2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO 1

in Comune di Castiglione Falletto (CN), via Alba-Barolo n.52:

– appartamento sito al piano primo di casa bifamiliare libera su tre lati, il quarto lato confinante con il capannone artigianale (Lotto2), composto di soggiorno con cucina, disimpegno centrale, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto oltre che da quattro balconi. L'unità residenziale comprende inoltre due autorimesse, una a piano interrato e l'altra a piano terreno.

Realizzata a metà degli anni '70 con fondazioni in cemento armato continue perimetrali ed isolate a plinti per quelle centrali, muratura a cassa vuota con modesto o inesistente strato isolato, paramento esterno parzialmente in mattoni a vista e ad intonaco, solaio interpiano in latero-cemento con massetto di sottofondo e pavimentazione, solaio di sottotetto in latero-cemento con modesto strato isolante, tetto in latero-cemento con manto di copertura in tegole. Pavimentazioni interne in graniglia di marmo e in gres porcellanato a seconda dei locali. Le porte interne sono in legno con vetri, portoncino d'ingresso in legno, serramenti esterni in legno, parzialmente con interposto vetro camera doppio ed in parte a vetro singolo, dotate di oscuranti a tapparelle. Soglie e davanzali esterni in pietra di luserna, all'interno in marmo, balconi in latero-cemento piastrellati, marciapiede anteriore piastrellato mentre quello posteriore in battuto di cemento. Impianto elettrico ed idrico-sanitario datati ma funzionanti, impianto di riscaldamento a pellet autonomo (con caldaia posta in altro subalterno che resta in carico all'esecutato lo spostamento). L'unità abitativa è in buone condizioni con buone finiture rispetto alla media dell'epoca di realizzazione; può essere abitata, alla data odierna, senza alcun intervento manutentivo. All'esterno si rende necessaria una tinteggiatura con piccoli interventi di ripristino dell'intonaco, nelle zone non a paramano, ora segnate da normale deterioramento.

AUTORIMESSA PIANO TERRENO: insistente a piano terreno dell'edificio bifamiliare dispone di portone carraio in ferro a tre ante con parti vetrate, apribile manualmente. Il pavimento è in battuto di cemento, lisciato per il locale di sgombero e piastrellato per la zona a disimpegno e ripostiglio. Il balcone anch'esso piastrellato, risulta verandato con struttura di bassa qualità, di recupero, che dovrà essere rimossa. Trattandosi di posto auto è utilizzabile immediatamente.

AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO: insistente a piano seminterrato dell'edificio bifamiliare dispone di portone carraio in ferro a due ante, con parti vetrate, apribile manualmente. Il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso, attraverso il cortile, non è agevole e per essere utilizzato, si dovrà intervenire nel cortile comune per la realizzazione di una corsia.

Il cortile è bene comune con l'altro appartamento presente nel fabbricato (e con le altre autorimesse)

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

e si presenta, nella parte anteriore lungo la strada di accesso, ad autobloccanti mentre la parte laterale e posteriore a verde privato. Il parcheggio di veicoli, anche di grandi dimensioni, è comodo e l'accesso all'area avviene direttamente dalla strada provinciale mediante ampio cancello carraio automatizzato. L'area è totalmente recintata.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castiglione Falletto (CN):

- Foglio 3, particella 54, sub.4- via Alba-Barolo n.52 - piano 1 – cat. A2 - cl.2 – consistenza 6,5 – Superficie catastale 160 mq - Rendita Catastale Euro 503,55.
- Foglio 3, particella 54, sub.5- via Alba-Barolo n.52 - piano T – cat. C6 - cl.1 – consistenza 65 - Superficie catastale 59 mq - Rendita Catastale Euro 120,85
- Foglio 3, particella 54, sub.8- via Alba-Barolo n.52 - piano S1 – cat. C6 - cl.1 – consistenza 68 - Superficie catastale 76 mq - Rendita Catastale Euro 126,43

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Ferro Daniele) risulta quanto segue: in area di cortile è presente un manufatto abusivo e considerata la posizione, le caratteristiche ed i vincoli urbanistici sarà da rimuovere in quanto non sanabile. Essendo edificato in area comune la proprietà di tale manufatto non potrà che essere considerata comune e sarà da rimuovere a cura di tutti i proprietari. È inoltre presente una vasca/piscina realizzata senza titolo abilitativo da rimuovere.
Si riscontrano modifiche alla distribuzione interna, una leggera maggiorazione dell'altezza contenuta entro i 25/30 cm, oltre che alla diversa posizione di alcuni serramenti, il tutto sanabile con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.
Inoltre, l'edifico è stato realizzato a suo tempo usufruendo delle agevolazioni per abitazioni a servizio delle attività agricole. La zona, da PRGC, attualmente è artigianale e pertanto l'aggiudicatario dovrà accollarsi le spese il cambio d'uso da residenza "rurale" a civile abitazione.
La sanatoria può essere quantificata, come spesa per l'acquirente, in euro 23.946,50 circa comprese le parcelle professionali (euro 4.500,00 oltre cassa ed iva per il tecnico redattore della pratica e per la variazione catastale, euro 16.500,00 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per il cambio d'uso a residenziale, sanzione euro 1.032,00, diritti di segreteria per istruttoria euro 300,00+250,00, spese catastali euro 100,00). Inoltre, sono da considerarsi le spese necessarie per la separazione dal lotto dalla proprietà limitrofa a piano seminterrato e terreno stimabili in euro 8.250 iva compresa (realizzazione muratura e porte a piano seminterrato, spostamento caldaia a pellet e nuova canna fumaria, chiusure finestra a piano seminterrato e porta a piano terreno adiacenti il lotto 2). Le spese di rimozione della tettoia e della vasca (consigliabile il riempimento) si possono ulteriormente stimare in euro 4.000,00.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

La cessione degli immobili è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati.
Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.
Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Ferro Daniele) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata non è antecedente al 1° settembre 1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti abitativi:

- Concessione Edilizia n.15 del 22/09/1976;
- Concessione Edilizia variante n.21 del 15/07/1978 (data di richiesta);
- Collaudo statico del 15/02/1978; Richiesta abitabilità del 27/11/1978;
- Concessione Edilizia n.5 del 10/09/1980;
- Concessione Edilizia n.8 del 02/02/1982;
- DIA di cui a prot. 1522 del 09/05/2002.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie:

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile all'atto di redazione della perizia era dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2023 207675 0008 redatto in data 11/02/2023, classe B. .

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si rimanda al punto B.4 per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA RELATIVAMENTE AL LOTTO 1

PREZZO BASE: € 159.127,50
OFFERTA MINIMA: € 119.346,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del 12/01/2027 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 13/01/2027 ore 16,00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Gara Telematica Asincrona

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT43 F060 8510 3040 0000 0031 620

GESTORE DELLA VENDITA:
Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

***

LOTTO 2

in Comune di Castiglione Falletto (CN), via Alba-Barolo n.52:

– Capannone artigianale (meccanico/carrozzeria), comprensivo di locali ad uso ufficio, adiacente l'immobile residenziale bifamiliare (lotto 1) con area cortilizia a suo esclusivo. Fabbricato di ampia metratura realizzato nel 1990 e successivamente ampliato nel 2006. L'immobile si presenta da ammodernare, composto da due campate adibite ad officina di altezza notevole (metri 5,55 min, metri 6,15 max), oltre ad un bagno esterno accessibile dall'area cortilizia ad uso esclusivo con porticato/copertura (trattasi di sporto del tetto costituente superficie coperta ai sensi della normativa edilizia), una centrale termica, un locale forno, due scale interne (una per campata di officina) che conducono alle zone uffici. La zona uffici, adiacente il fabbricato residenziale, è dotata di una porta interna comunicante con l'autorimessa sita a piano terreno facente parte del lotto 1. In caso di vendita per lotti sarà da tamponare. Il cortile assegnato è ad uso esclusivo e si presenta a ghiaia nella parte anteriore lungo la strada provinciale per poi divenire sempre più trascurato lateralmente e sul fronte posteriore. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale e la parte anteriore dispone di spazio per il parcamento dei mezzi in riparazione. E' presente recinzione tranne nella parte anteriore. L'officina è realizzata con fondazioni in cemento armato isolate a plinti, muratura in blocchi di cemento, in parte rivestita a paramento, in parte intonacata ed in parte a vista senza alcun strato isolante. La struttura delle due zone del capannone è in ferro con copertura sempre in ferro. Pavimentazioni interne in battuto di cemento. Portoni d'ingresso basculante in pvc, serramenti esterni in ferro con vetri singoli per la zona più vecchia e a vetro doppio per la zona più recente. Impianto elettrico ed idrico-sanitario datati ma funzionanti, impianto di riscaldamento a gasolio autonomo (con caldaia piuttosto datata di cui non si è potuto verificare la funzionalità). La zona uffici del capannone

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

anni '90 è posta su struttura in ferro con accesso dalla zona di lavoro mediante una scala in ferro piuttosto stretta. La seconda zona uffici nella zona più recente è su soletta in putrelle e tavelloni, accessibile mediante scala in cemento. Il bagno è accessibile dall'esterno ed è stato realizzato durante le opere di ampliamento del 2006 e necessita di un intervento per il normale funzionamento. Il forno è con accesso dall'esterno, utilizzato ad oggi. Sono presenti tettoie fatiscenti da rimuovere. L'edificio è piuttosto trascurato e necessita di una importante messa a norma dal punto di vista impiantistico mentre la qualità costruttiva dell'immobile è piuttosto scadente. Sono da prevedersi lavori di ristrutturazione.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castiglione Falletto (CN):

- Foglio 3, particella 54, sub.10 - via Alba-Barolo n.52 – piano S1-T – cat. C3 - cl. U – consistenza 300 - Superficie catastale 366 mq - Rendita Catastale Euro 449,94 Euro.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Ferro Daniele) risulta quanto segue: si sono riscontrate alcune discordanze tra lo stato legittimato ed il pervenuto; a fronte di un ingombro planimetrico pressoché confermato si riscontra una leggera maggiorazione dell'altezza contenuta nel 2%, oltre che ad una diversa posizione di diversi serramenti il tutto sanabile con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Si rilevano inoltre nella parte più recente del capannone una mancata corrispondenza dei rivestimenti di facciata previsti e la presenza di una tettoia fatiscente che dovrà essere rimossa. Sentito il parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Falletto si reputa la necessità della presentazione di una SCIA in sanatoria/accertamento di conformità oltre alla rimozione di quanto sopra indicato. La sanatoria può essere quantificata, come spesa, per l'acquirente in euro 7.232,00 circa comprese le parcelle professionali (euro 3.000,00 oltre cassa ed iva per il tecnico redattore della pratica, euro 1.500,00 oltre cassa ed iva per ingegnere/architetto per le certificazioni statiche, sanzione euro 1.032,00, diritti di segreteria per istruttoria euro 150,00+250,00). Ulteriore spesa da sostenere la rimozione delle tettoie non sanabili per una cifra stimabile in euro 1.650,00 iva compresa.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

La cessione degli immobili è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile (Registrazione contratto 15/12/2022- Scadenza contratto 01/04/2033).

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.
Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Ferro Daniele) risulta quanto segue.
PRATICHE EDILIZIE

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

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.
L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti abitativi:
- Pratica Edilizia n.2/86 del 13/01/1986 - Concessione non rilasciata;
- Pratica Edilizia n.14/86 del 16/05/1986 - Concessione non rilasciata;
- Concessione Edilizia variante n.17/90 del 01/06/1990;
- DIA di cui a prot. 1522 del 09/05/2002;
- Permesso di Costruire n.53/2006 del 10/11/2007;
- Certificato di prevenzione Incendi - dichiarazione asseverata da Arch. Aschiero Monica in data 31/01/2007.

CONFORMITA' EDILIZIA
L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie:
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto immobile già realizzato con area di pertinenza inferiore a 5000,00 mq.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Si segnala, con riferimento al D.lgs. 192/2005, che l'immobile all'atto di redazione della perizia era dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2023 207675 0009 redatto in data 11/02/2023, classe G. .

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO
Si rimanda al punto B.4 per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI
L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.
La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

***

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA RELATIVAMENTE AL LOTTO 2

PREZZO BASE: € 64.160,80
OFFERTA MINIMA: € 48.120,60
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del 12/01/2027 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 13/01/2027 ore 16,00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Gara Telematica Asincrona

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT43 F060 8510 3040 0000 0031 620

GESTORE DELLA VENDITA:
Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -
CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.
Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.
L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA
L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.
La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:
1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta"** messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.
Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e*

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

***dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.**
Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.
L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.
Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

<u>Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:</u>
= il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;
= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.
L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,00 del 12/01/2027 .
Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 del giorno di cui sopra.
Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA
L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

<u>All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti</u>:
= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

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

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".
I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:
= se l'offerente è **minorenne,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE
La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Cassa di Risparmio di Asti, le cui coordinate sono: IBAN IT43F0608510304000000031620, intestato a Tribunale di Asti.
La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.
Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa è riferita.
La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.
Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.
La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI
Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.
Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di ASTI sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.
E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA
IVG
L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:
indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138
telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980
mail: ivgasti@ivgpiemonte.it
pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.
Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -
MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA
L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Asti, Corso Dante Alighieri n. 79 .
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Asti, Corso Dante Alighieri n. 79 nei seguenti giorni ed orari: in giorni feriali tra le ore 8,00 e le ore 20,00 .

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA
Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 13/01/2027 alle ore 16,00.
Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 13/01/2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 19/01/2027 alle ore 12**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;

b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

CON ART. 41 TUB

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui

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

l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).
SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:
L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.
SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:
L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.
Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c.VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.
L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

SENZA ART. 41 TUB
L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.
L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.
Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.
Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

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

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)
Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, 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).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO
Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:
= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

ASTI, lì 03/11/2026

Il professionista delegato

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