Francesco CAPPELLO
Dottore Commercialista
Via Vida n. 6 – 12051 Alba (Cn)
Tel 0173 364627 – fax 0173 220427

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Esecuzione Immobiliare n. 90/2021

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 90/2021**, delegata per le operazioni di vendita al Dott. Francesco Cappello Dottore Commercialista in Alba, con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di ASTI, dott.ssa Paola AMISANO del 12 luglio 2025, promossa da **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. ora BCC NPLs 2022 srl contro xx,** il sottoscritto Dottore Commercialista Delegato,

DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **14 gennaio 2027 alle ore 09,00 presso lo Studio del Dott. Francesco Cappello, Professionista delegato, in Alba (CN), Via Vida n. 6,** dei seguenti beni:

Descrizione e identificazione catastale

LOTTO UNO

IN PIENA PROPRIETA', QUOTA DEL 100% NEL COMUNE DI ASTI (AT) Frazione Serravalle n. 37

Immobile residenziale costituito da cascina, libera su quattro lati, locali di sgombero, porticato, cantine e tettoie.

Unità immobiliari site nel Comune di Asti (AT), Frazione Serravalle n. 37, censite attualmente come segue, a seguito delle variazioni catastali effettuate dal CTU (si riportano tra parentesi anche i numeri di subalterno precedenti alla variazione):

In Comune di Asti - Sezione Urbana SE, Foglio 4,

- ***particella 79:***

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

- ***SUB 6*** *(ex sub. 4) – categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 189 mq., rendita Euro 134,28, zona censuaria 02, Frazione Serravalle n. 37, p. T-1*
- ***SUB. 7*** *(ex sub. 3) – categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 74 mq., rendita Euro 67,14, zona censuaria 02, Frazione Serravalle n. 37, p .T.*
- ***SUB 13*** *(ex sub 3) – categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 44 mq., rendita Euro 30,99, zona censuaria 02, Frazione Serravalle n. 37, p.S1*
- ***SUB 8*** *(ex sub 3) – categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita Euro 37,18, zona censuaria 02, Frazione Serravalle n. 37, p. T.*
- ***SUB 9*** *(ex sub 3) – categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 62 mq., rendita Euro 11,99, zona censuaria 02, Frazione Serravalle n. 37, p.T.*
- ***SUB 11*** (*ex sub 3) – categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 32 mq., rendita Euro 32,02, zona censuaria 02, Frazione Serravalle n. 37, p.S1*
- ***SUB 12*** (*ex sub 3) – categoria C/2, classe 1, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 32 mq., rendita Euro 28,92, zona censuaria 02, Frazione Serravalle n. 37, p.S1*
- ***SUB 10*** *(ex sub 1) – categoria C/2, classe 1, consistenza 126 mq, superficie catastale totale 148 mq., rendita Euro 130,15, zona censuaria 02. Frazione Serravalle n. 37, p.T-1*
- ***SUB 14*** *(ex sub 1) – categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq., rendita Euro 14,46, zona censuaria 02, Frazione Serravalle n. 37, p.T*
- ***SUB. 5 (****ex ente urbano senza sub): bene comune non censibile*

➢ ***particella 239***:

- ***SUB 5*** *(ex sub, 4) - categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 29 mq., rendita Euro 18,59, zona censuaria 02, Frazione Serravalle n. 37, p.S1*

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

Dalla perizia dell'Arch. Alessandro DI UBALDO si legge che: *"lo scrivente ha predisposto l'attestato di prestazione energetica degli immobili censiti al Foglio n. 4, part. 79, su. 6 e 7, mediante rilievo in sito; da quanto sopra emerge che l'unità abitativa al sub. 6 ricade in classe energetica "F" e l'unità abitativa al sub. 7 ricade in classe energetica "D"."*.

L'immobile identificato al Catasto Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 6 è dotato di certificato di prestazione energetica n. 2023 103813 0003 avente validità sino al 31/12/2024.

L'immobile identificato al Catasto Foglio n. 4, particella n. 79, sub. 7 è dotato di certificato di prestazione energetica n. 2023 103813 0004 avente validità sino al 31/12/2024.

Coerenze

Si riportano le coerenze come risultanti dalla perizia estimativa

LOTTO UNO (sono riferite ai numeri di particella precedenti alla variazione):

Foglio 4, particella 79, subalterno 4

- *Strada pubblica Frazione Serravalle*
- *Fg. 4, part. 79 sub. 3*
- *Fg. 4, part. 80*
- *Fg. 4, part. 81*
- *Corte comune e Fg. 4, part. 77*
- *Fg. 4, part. 78*

Foglio 4, particella 79, subalterno 3

- *Strada pubblica Frazione Serravalle*
- *Fg. 4, part. 80*
- *Fg. 4, part. 81*
- *Fg. 4, part. 237*
- *Fg. 4, part. 275*
- *Fg. 4, part. 77*
- *Corte Comune e Fg. 4, part. 79 sub. 4*

Foglio 4, particella 239, subalterno 4

- *Fg. 4, part. 80*
- *Fg. 4, part. 274*
- *Fg. 4, part. 275*
- *Fg. 4, part. 237*

Foglio 4, particella 79, subalterno 1

- *Strada pubblica Frazione Serravalle*
- *Corte comune*

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

- *Fg. 4, part. 77*
- *Fg. 4, part. 78*

Regolamento Condominiale

Gli immobili non fanno parte di un complesso di tipo condominiale.

Situazione occupazionale

Dalla Perizia si legge che solo l'immobile di cui al subalterno n. 6 (LOTTO UNO) risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla Perizia.

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 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. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Situazione Edilizia degli Immobili e difformità

Dalla perizia si legge che: "*non risulta presente agli atti documentazione valida ed approvata dal Comune di Asti riferita all'abitabilità degli immobili*".

Dalla perizia si legge sulla particella 77 del Foglio 4 sono presenti una tettoia ed un pollaio di modeste dimensioni e che "*tali costruzioni risultano, come già citato in precedenza, prive di alcun titolo edilizio valido e non sanabili e dovranno essere oggetto di istanza di demolizione e di successivo smantellamento (in occasione della redazione e deposito del permesso di costruzione in sanatoria, inerente tutti gli immobili oggetto di pignoramento, che verrà descritto successivamente):".*

- *Smantellamento ed allontanamento delle macerie: € 4.500,00*".

Dalla perizia risultano altresì numerose altre difformità per le quali l'Arch. DI UBALDO ha rilevato quanto segue: *"In accordo con tecnico del Settore Urbanistica e Attività Produttive – Servizio Gestione Attività*

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

Edilizia del comune di Asti, a cui sono state esposte tutte le analisi e le criticità precedentemente riportate, si è convenuto di potersi procedere con un permesso di costruire in sanatoria unico, comprendente tutti gli immobili, ai sensi dell'art. 36 del DP.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell'art. 37 che, al comma 4, sancisce che "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio", con il pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, calcolato con riferimento alle parti di opere difformi e con l'aggiunta del pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura doppia, per aumenti di cubatura e cambio di destinazione d'uso, al fine di regolarizzare tutte le seguenti criticità:

[....]"

Si rimanda alla perizia (pagg. 98 -102, da intendersi qui ritrascritte), per l'elencazione di tutte le irregolarità.

I costi professionali per la redazione del permesso di costruire in sanatoria, comprensivi dei collaudi strutturali, relazioni geologiche, della direzione lavori e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, per il ripristino della finestra del piano terra residenziale e per la sostituzione del manto di copertura dell'immobile al sub. 1 è stimato in € 8.500 a cui si devono aggiungere ulteriori € 1.000 stimati per indagini strumentali sulle strutture.

Per la sostituzione della copertura in lastre ondulate di amianto del fabbricato al f. 4, part. 79. sub. 1, vista la particolarità dell'intervento, lo scrivente ha provveduto a contattare una ditta di comprovata esperienza nell'attività specifica, che, a seguito di visione delle immagini fornite dal sottoscritto e delle dimensioni di massima della copertura, ha previsto un importo di 15.955,16 € (13.078€+iva 22%) che comprende:

-analisi del materiale di copertura e comunicazione di inizio lavori presso gli organi di Vigilanza territorialmente competenti per la rimozione di manufatti in cemento amianto;

-rimozione copertura in eternit (incapsulante, rimozione, teli polietilene, impacchettamento e sigillatura;

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

-parapetti perimetrali, calcolo ingegnere strutturale della portanza soletta, castello, cestello, scala monta-carichi o camion con gru;

-mq 94 circa di fornitura e posa di lastre ecologiche;

-ml 94 di eventuale sostituzione listellatura.

Mentre gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, sono stati di seguito stimati, calcolati in misura doppia in quanto in sanatoria (con un importo minimo di 516€):

- *contributo costo di costruzione= (stima costi per demolizioni e costruzioni per tutti gli interventi)*
  *15.904€*1/3*5%= 265,07€*2=530,14€*
- *contributo oneri di urbanizzazione cubatura residenziale 58,80 m2 *0,13 cm*24€= 183,*
  *46€*2= 366,92 €*
- *contributo oneri di urbanizzazione cambio destinazione d'uso da portico a locale di sgombero:*
  ONERI DOVUTI A LOCALE DI
  *SGOMBERO 64,95 m2 * 6,8 €=*
  441, 66€
  ONERI DOVUTI A
  TETTOIA 64,95
  *M2*6,10 €= 396,*
  19€

  *ONERI DOVUTI 441,66€-396,19€= 45,46€*2=90,93 €"*

Si rimanda alla citata perizia di stima per maggiori informazioni.

Vincoli e/o diritti reali di terzi

Dalla perizia di stima del 14/05/2025 si legge: "*non è presente alcun vincolo, diritto o servitù individuabile per iscritto".*

Sempre dalla Perizia risulta che: "*Lo scrivente riporta che, a seguito di uno dei sopralluoghi, veniva contattato dai vicini della Sig.ra Angela Pinuccia NOVELLO i quali, alla sua presenza, anticipavano*

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

verbalmente e poi facendo pervenire, per mezzo del figlio dell'esecutata (durante successivo sopralluogo e previa anticipazione telefonica della madre), comunicazione cartacea, a firma dell'Avv. Paolo BARCA (allegato n. 16), dell'intenzione di procedere ad una causa di usucapione, per possesso continuativo, pacifico, non clandestino, dei depositi posizionati al di sotto del porticato (chiamati garage nella comunicazione) presenti al f. 4. part. 79 Sub. 3 e con ingresso dalla particella 275 e della cantina al f. 4. part. 239 sub. 4 (anche essa insistente sulla particella di proprietà dei vicini). Alla stessa comunicazione sono allegate due dichiarazioni a firma dell'esecutata in cui quest'ultima conferma il possesso di quanto sopra da più di vent'anni per i depositi e da trenta per la cantina.

Dalla perizia di stima del 14/05/2025 si legge infine che su parte dei terreni: *"il Comune di Asti ha costituito una servitù coattiva di fognatura (nota del 23/04/2013 registro generale 3543 registro particolare* 2497)".

Si rimanda alla perizia per ulteriori dettagli.

****

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche

CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base è stabilito in

LOTTO UNO: € 56.000,00 (cinquantaseimila/00Euro) oltre ad imposta di registro

L'offerta minima, a norma dell'articolo 571 c.p.c., può essere pari al 75% del prezzo base ossia pari ad euro **42.000,00 (quarantaduemila /00 Euro)**

Aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00 (mille/00 Euro)

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta

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

Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it. Il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Chiunque intenda fare offerta deve depositarla, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno 13 gennaio 2027 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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).

Inoltre il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio

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

dell'offerente.

- 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, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

- 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;

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

- 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**);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (ad es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (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

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

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 posta elettronica certificata:

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).

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 corrente** bancario intestato all'esecuzione Immobiliare al seguente IBAN: **IT86Z0853022505000000293118** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente causale: "*Proc. Esecutiva n. 90/2021 RGE, Lotto n. xx versamento cauzione" e* 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 il professionista delegato NON riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere **al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*. **La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla PEC inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.**

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto a seguito di aggiudicazione.

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

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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

All'udienza il professionista delegato :

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del pagamento del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una

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

nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte 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 giorni, dal 14 gennaio 2027 al 20 gennaio 2027, e terminerà alle ore 12,00 del giorno 20 gennaio 2027.

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.

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.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 dall'aggiudicazione.

NON È CONSENTITO IL PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO, seppur previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a riaccreditare, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate agli offerenti non aggiudicatari.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (dedotto 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; nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene (a titolo esemplificativo imposta di registro, catastale e ipotecaria, compenso delegato,..) che il delegato gli comunicherà tempestivamente, salvo conguaglio e/o restituzione dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato..

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato. 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 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 mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D.Lgs 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 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 c. 4 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito

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

del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, c. 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario, depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC, una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

L'aggiudicatario, qualora non già residente, dovrà eleggere domicilio nel COMUNE DI ASTI.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

N.B: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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).

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.

CUSTODIA

Il custode **IFIR Piemonte s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, Strada Settimo n. 399/15 Torino** (telefono 011485338- 0114731714 fax 0114730562, cellulare 3664299971, e mail immobiliari@ivgpiemonte.it) è a disposizione per dare informazioni sugli immobili 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

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., sarà effettuata con le modalità che seguono:

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia - omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi - ai sensi dell'art. 490 del c.p.c. e dell'art. 161 - *quater* delle disposizioni di attuazione del c.p.c.. A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata quale gestore delle vendite telematiche. A tal fine **il creditore procedente effettuerà, dandone notizia al Delegato (con invio della ricevuta telematica di pagamento), il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (euro 100,00 per ogni singolo lotto, oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento);**
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, nonché sul sito www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé, presso lo Studio del Dott. Francesco Cappello in Alba (CN) Via Vida n.6, al fine di prendere i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio negli orari indicati.

Alba, 14 ottobre 2026

Il Dottore Commercialista Delegato

Dott. Francesco CAPPELLO



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

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