

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. **89/2024**, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott. Paola AMISANO in data 20 febbraio 2026, depositata in Cancelleria in data 24 febbraio 2026,

avvisa che

il giorno **25 giugno 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 del Geom. Tommaso BLANDI, in atti:

LOTTO UNO, Terreni agricoli siti nel Comune di CELLARENGO (AT).

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Cellarengo (AT):

Foglio 2, particella 18, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1, are 46, ca 80, reddito dominicale euro 109,93, reddito agrario euro 102,35;

Foglio 2, particella 116, qualità seminativo, classe U, superficie are 26, ca 90, reddito dominicale euro 20,14, reddito agrario euro 18,76;

Foglio 2, particella 79, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1, are 31, ca 30, reddito dominicale euro 98,33, reddito agrario euro 91,54;

Foglio 2, particella 115, porzione AA, qualità prato, classe 2, superficie are 1, ca 20, reddito dominicale euro 0,28, reddito agrario euro 0,56;

Foglio 2, particella 115, porzione AB, qualità seminativo, classe 1, superficie are 6, ca 00, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario euro 4,18.

L'unità immobiliare censita al Catasto Terreni al Foglio 2 particella 115 del Comune di Cellarengo presenta una superficie totale di are 7 ca 20 (reddito dominicale totale € 4,77, reddito agrario totale € 4,74), ed è stata divisa in due porzioni AA e AB in ragione delle diverse qualità colturali insistenti sulla stessa particella, a seguito di Tabella di Variazione del 12/12/2007 Pratica n. AT0229046 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione Dati Agea ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 47262.1/2007).

Descrizione degli immobili: I terreni sono situati nel comune di Cellarengo, in provincia di Asti, all'interno della Regione Agraria N. 1 – Colline dell'Alto Monferrato Astigiano, immerso in un paesaggio collinare caratterizzato da vigneti e coltivazioni tipiche della tradizione piemontese. I terreni presentano una conformazione prevalentemente pianeggiante, con esposizione favorevole alla coltivazione agricola. La vicinanza a fonti idriche (centrifuga in proprietà) e la presenza di accessi stradali agevoli ne facilitano la lavorazione e la gestione agricola

L'appezzamento, composto dai mappali 18 – 79 – 115 – 116, è costituito da un insieme di terreni agricoli contigui, che nel complesso formano una superficie di conformazione regolare, agevolmente lavorabile con mezzi agricoli meccanizzati. La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante con pendenza uniforme e senza ostacoli naturali rilevanti. L'accesso ai terreni avviene tramite strada sterrata agricola, collegata direttamente a una strada asfaltata comunale, garantendo così un buon livello di accessibilità per veicoli agricoli e mezzi da trasporto anche nei periodi piovosi. L'intera superficie è attualmente destinata alla coltivazione cerealicola, in particolare alla coltura dell'orzo, del grano tenero o duro (a seconda della tipologia praticata). Il terreno si presenta in buono stato di manutenzione agronomica, privo di infestanti significative e dotato di una tessitura sciolta o medio impasto.

Superficie: la superficie del Lotto 1 è di 31.220 mq – 8,19 giornate piemontesi.

Coerenze: le coerenze dei terreni mappali 18,115,116 e 79 sono a nord: mappale 145, ovest: mappale 48, sud: mappale 17 e mappale 4, est: mappale 88, mappale 61 e mappale 145.

Provenienza: gli immobili censiti al Foglio 2 particelle 18 e 116 sono pervenuti all'esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Grassi Reverdini Giancarlo di Torino del 14 dicembre 1998, numero di repertorio 73492 raccolta 18414, trascritto ai nn.10145/7745 in data 28 dicembre 1998.

I terreni censiti al Foglio 2 particelle 79 e 115 sono pervenuti all'esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Grassi Reverdini Roberto di Torino del 5 giugno 2019, numero di repertorio 10096/6358, trascritto ai nn.5928/4664 in data 4 luglio 2019.

Situazione urbanistica: I terreni sono inseriti nel vigente PRG in area denominata "AREE AGRICOLE" del vigente Piano Regolatore Comunale di Cellarengo e normato dall' ART. 22 delle norme tecniche di attuazione (Zona E Agricola), Classe I, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 04/2026 rilasciato dal Comune di Cellarengo al C.T.U. in data 24 aprile 2026.

Situazione occupazionale: I terreni agricoli di cui al Lotto 1 sono coltivati dall'esecutato e pertanto sono da considerarsi liberi al decreto di trasferimento, ad eccezione delle particelle 18 e 116 del Foglio 2 che risultano oggetto di contratto di affitto di fondo rustico con affittuario terzo – che riguarda anche particelle non oggetto di pignoramento - del 13 maggio 2024, con scadenza al 31 dicembre 2028. Il canone per le due particelle sopramenzionate ammonta ad € 740,68 annuali.

LOTTO DUE, Terreno agricolo (boschivo) sito nel Comune di CELLARENGO (AT).

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Cellarengo (AT):

Foglio 9, particella 270, qualità bosco ceduo, classe U, superficie are 51, ca 10, reddito dominicale euro 5,28, reddito agrario euro 1,85.

Descrizione degli immobili: Il terreno oggetto di perizia è situato nel comune di Cellarengo, in provincia di Asti, all'interno della Regione Agraria N. 1 – Colline dell'Alto Monferrato Astigiano, immerso in un paesaggio collinare caratterizzato da vigneti e coltivazioni tipiche della tradizione piemontese. Il mappale 270 è un terreno boschivo che presenta una conformazione collinare, di forma irregolare di 5.110 mq. Non risulta irriguo e l'accesso avviene da strada bianca e successivo sentiero.

Superficie: la consistenza commerciale complessiva del Lotto è di 5.110 mq – 1,34 giornate piemontesi.

Coerenze: le coerenze del mappale 270 sono a nord: mappale 257; ovest: mappale 257, mappale 277 e mappale 278; sud: mappale 249; est: mappale 250.

Provenienza: L'immobile censito al Foglio 2 particella 270 è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per intero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Grassi Reverdini Roberto di Torino del 5 giugno 2019, numero di repertorio 10096/6358, trascritto ai nn.5928/4664 in data 4 luglio 2019.

Situazione urbanistica: Il terreno è inserito nel vigente PRG in area denominata "AREE AGRICOLE" del vigente Piano Regolatore Comunale di Cellarengo e normato dall' ART. 22 delle norme tecniche di attuazione (Zona E Agricola), Vincolo idrogeologico, classe III, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 04/2026 rilasciato dal Comune di Cellarengo al C.T.U. in data 24 aprile 2026.

Situazione occupazionale: i terreni non risultano coltivati, in quanto di natura boschiva.

LOTTO TRE, Terreni agricoli siti nel Comune di VALFENERA (AT).

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Valfenera (AT):

Foglio 7, particella 83, qualità seminativo, classe 2, superficie are 66, ca 60, reddito dominicale euro 43,00, reddito agrario euro 30,96;

Foglio 7, particella 79, qualità seminativo, classe 2, are 66, ca 70, reddito dominicale euro 43,06, reddito agrario euro 31,00.

Descrizione degli immobili: I terreni oggetto di perizia sono situati nel comune di Valfenera, in provincia di Asti, all'interno della regione collinare del Pianalto Astigiano. La zona è caratterizzata

da un paesaggio collinare, con terreni adatti a coltivazioni agricole tradizionali. La vicinanza a fonti idriche e la presenza di accessi stradali agevoli ne facilitano la lavorazione e la gestione agricola.

Il Lotto 3 (mappali 79 – 83) è costituito da 2 terreni agricoli contigui, che nel complesso formano una superficie di conformazione regolare, agevolmente lavorabile con mezzi agricoli meccanizzati. La morfologia del terreno è prevalentemente semi-pianeggiante con pendenza uniforme e senza ostacoli naturali rilevanti. L'accesso ai terreni avviene tramite strada sterrata agricola, collegata direttamente alla strada provinciale 69, garantendo così un buon livello di accessibilità per veicoli agricoli e mezzi da trasporto anche nei periodi piovosi. L'intera superficie è attualmente destinata alla coltivazione cerealicola, in particolare alla coltura del grano tenero o duro (a seconda della tipologia praticata). Il terreno si presenta in buono stato di manutenzione agronomica, privo di infestanti significative e dotato di una tessitura sciolta o medio impasto favorevole alla coltura in oggetto.

Superficie: la consistenza commerciale complessiva del Lotto è di 13.330 mq – 3,94 giornate piemontesi.

Coerenze: le coerenze dei mappali 79 e 83 del Foglio 7, C.T. Comune di Valfenera sono a nord: mappale 81; ovest: mappale 25; sud: mappale 60 e mappale 87; est: mappale 80.

Provenienza: Il terreno censito al C.T. del Comune di Valfenera al Foglio 7 part. 79 è pervenuto all'esecutato, in piena proprietà, in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Grassi Reverdini Giancarlo di Torino del 14 dicembre 1998, numero di repertorio 73492 raccolta 18414, trascritto ai nn.10145/7745 in data 28 dicembre 1998.

Il terreno censito al C.T. del Comune di Valfenera al Foglio 7 particella 83 è pervenuto in piena proprietà all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Grassi Reverdini Roberto di Torino del 5 giugno 2019, numero di repertorio 10096/6358, trascritto ai nn.5928/4664 in data 4 luglio 2019.

Situazione urbanistica: I terreni sono inseriti nel vigente PRG in area denominata "AREE AGRICOLE" del vigente Piano Regolatore Comunale di Valfenera e normato dall' ART. 30 delle norme tecniche di attuazione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1357/2025 rilasciato al C.T.U. dal Comune di Valfenera in data 20 maggio 2025.

Situazione occupazionale: i terreni agricoli risultano coltivati dal medesimo esecutato, sono pertanto da considerarsi liberi al decreto di trasferimento.

Gli immobili di cui ai lotti 1,2 e 3 risultano meglio descritti nella CTU in atti (perizia Geom. Tommaso BLANDI), 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 1: Prezzo base € **116.850,00** - Offerta minima: € **87.637,50**; Vendita soggetta ad imposta di registro;

2) LOTTO 2 : Prezzo base € **5.130,00**– offerta minima € **3.847,50**; Vendita soggetta ad imposta di registro;

3) LOTTO 3 : Prezzo base € **33.250,00**– offerta minima € **24.937,50**; Vendita soggetta ad imposta di registro;

4) rilanci minimi in caso di gara: Lotto 1 € 1.000,00, Lotto 2: € 500,00, Lotto 3 € 1.000,00;

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

6) cauzione 10% del prezzo offerto;

7) iban per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo: **IBAN**

IT11M0883330260000000015518 BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C. – Filiale di San Bernardo di CARMAGNOLA (TO);

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

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate con modalità telematiche previste nel presente avviso, **entro le ore 12 di mercoledì 24 giugno 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 25 giugno 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 25 giugno 2026 e martedì 30 giugno 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 prevede che: A) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., trattandosi di fascicolo di esecuzione immobiliare terminante con numero dispari; B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it; C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato, ovvero Avv. Candida Bodrero.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico richiesto, i dati relativi al conto intestato alla procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente all'udienza telematica e sopra già indicato, inviandolo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite Pec per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c....

L'offerente dovrà altresì indicare se trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni previste per l'acquisto di prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese poste a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2, comma 7 del D.M. n. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto intestato a Tribunale di Asti Esecuzione immobiliare N. **R.G.E 89/2024**, in essere presso la **BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C.– Filiale di San Bernardo di Carmagnola (TO) – al seguente IBAN IT11M088333026000000015518**.

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

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n....RGE, Lotto n..... versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

ESAME OFFERTE

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base, aggiudicherà l'immobile all'offerente, salvo che ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente in verbale) o che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno giovedì 25 giugno 2026 a martedì 30 giugno 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 ww.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto dei oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito, entro dieci giorni, ai soggetti offerenti non risultati

aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le spese legate al trasferimento del bene, che il delegato gli comunicherà.

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

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

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

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario della procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

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

2. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

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

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

CUSTODIA

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

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- (b) pubblicato, almeno 45 giorni della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.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 28 aprile 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Candida Bodrero

