

TRIBUNALE DI ASTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. NR. 163/2024
G.E. DOTT.SSA PAOLA AMISANO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

* * *

Il sottoscritto Avv. Pierangelo Bordino, CF. BRDPNG94D14A479O, con studio primario in San Marzano Oliveto (AT), Via Nizza nr. 5 e studio secondario in Torino (TO), Via Bertola nr. 2, nominato delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione immobiliare con ordinanza datata 29.03.2026 nella procedura esecutiva immobiliare nr. 163/2024 R.G.E. al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **23 OTTOBRE 2026**, alle ore **16.00**, presso il proprio studio in Torino (TO), Via Bertola nr. 2, si procederà alla

VENDITA IMMOBILIARE CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it (gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) del seguente bene immobile:

OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Trattasi di fabbricato a destinazione industriale/artigianale (capannone con uffici annessi) con relativa area di sedime e di pertinenza, ubicato in Asti, Via del Lavoro n. 148-150, identificato con i seguenti

ESTREMI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Catasto Fabbricati – Comune di Asti

- **Sezione Urbana AT, Foglio 104, particella n. 210, Z.C. 2, Cat. D/7, R.C. Euro 3.976,72, Via del Lavoro n. 148-150, Piano T-1.**

(L'unità immobiliare di cui al mapp. 210, sezione AT, Foglio 104, del Catasto Fabbricati è stata censita a Catasto a seguito di denuncia di costituzione del 12 novembre 1993, prot.n. 258.1/1993).

Catasto Terreni – Comune di Asti

- **Foglio 104, particella n. 210, Ente Urbano, consistenza 16 are 5 centiare.**

(L'area censita con il mapp. 210 del Catasto Terreni, Ente Urbano di are 16.05, deriva, a seguito di denuncia di variazione, del 16 luglio 1993, prot. n. 3769.1/1993, per fusione, nell'originario mappale 210, di are 2.50, delle aree allora censite con i mappali 624 (di are 0.55), 628 (di are 2.30), 631 (di are 4.00), 635 (di are 3.50), 732 (di are 2.00), 765 (di are 1.20).

Coerenze:

a Nord con Via del Lavoro e con immobile a catasto al Foglio 104, Part. 815; a Sud con immobile a catasto al Fg. 104, Part. 680; a Est con immobili a catasto al Fg. 104, Part. 623 e 815; ad Ovest con immobile a catasto al Foglio 104, Part. 625.

NATURA DEL DIRITTO PIGNORATO

Si evidenzia, quale dato essenziale ai fini della partecipazione, che l'atto di pignoramento colpisce la proprietà superficiaria degli immobili staggiti (non la piena proprietà). Il diritto di superficie è stato costituito in favore dell'esecutato dal Comune di Asti con Convenzione del 13 giugno 1989, n. 32682 di rep. Notaio Giovanni Girino, trascritta, per la durata di anni 99 (novantanove) decorrenti dal 1989, eventualmente rinnovabili. Alla data del presente avviso la durata residua del diritto è pari a circa 62 anni.

Diritto e quota oggetto di vendita: proprietà superficiaria, quota 1/1.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO UNICO

Si tratta di un capannone sito in area produttiva a prevalente destinazione industriale ed artigianale, realizzato su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in aderenza sul quarto lato ad altro immobile produttivo. Dalla strada esterna (Via del Lavoro), attraverso un cancello scorrevole in ferro, si accede al cortile interno ed alle aree verdi.

L'unità immobiliare è composta, al piano terra, da un locale esposizione (ricavato nel porticato all'angolo nord-ovest), un ufficio, un antibagno, due bagni, un archivio ed un grande magazzino; al piano primo, da un ufficio ed un locale archivio.

Il capannone è stato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato (blocco magazzino) e in cemento armato tradizionale (blocco uffici), con facciate esterne in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso. Gli impianti elettrico, idraulico e termico del blocco uffici risultano in buono stato; il magazzino è dotato di impianto elettrico con tubature a vista ed è privo di impianto di riscaldamento.

Quanto alle barriere architettoniche, il blocco magazzino è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria; per il blocco uffici si segnala un dislivello di soglia di 4 cm (superiore al massimo di 2,5 cm), superabile con rampa all'8%; il piano primo non è servito da ascensore, montacarichi o montascale.

CONSISTENZA

Superficie commerciale totale: 782 mq

(così ripartita: capannone artigianale piano terra 602,00 mq; capannone artigianale piano primo 157,00 mq; cortile esterno 23,00 mq di superficie convenzionale).

SITUAZIONE OCCUPATIVA DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO UNICO

Allo stato, l'immobile risulta occupato dall'esecutato. 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 ed 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.

VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Il fabbricato, censito al Foglio 104, mappale 210, risulta autorizzato dai seguenti titoli edilizi: Concessione edilizia convenzionata n. 217 del 25/10/1989 (costruzione di capannone artigianale con uffici annessi); Concessione edilizia di variante in corso d'opera n. 195 del 07/08/1998. Il fabbricato risulta abitabile/agibile come da Autorizzazione n. 4048/1998 del 24/11/1998 (richiesta di abitabilità prot. n. 37840 del 27/10/1998).

DIFFORMITÀ EDILIZIE E STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Dal raffronto tra lo stato autorizzato e quello esistente, tra le schede planimetriche catastali ed il rilievo, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- all'esterno, tra la cabina ENEL ed il capannone, era prevista in pratica edilizia una pergola in legno, mai realizzata;
- al piano terra, tra il blocco uffici ed il magazzino, è stato realizzato un locale ad uso archivio non indicato nella pratica edilizia né nella planimetria catastale;
- al piano primo, risultano indicati in pratica edilizia e in scheda catastale un antibagno, un bagno ed un ripostiglio, mai realizzati.

Vista la sussistenza delle difformità, il CTU ha rilevato che non è possibile attestare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene. È possibile e necessario procedere a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ex art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001. I relativi costi (competenze tecniche, oblazioni al Comune di Asti e aggiornamento catastale) sono stimati in euro 4.000,00, salvo adeguamenti normativi.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile non risulta gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, né soggetto a diritti demaniali o a servitù pubblica. Non risultano domande giudiziali, sequestri, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura o convenzioni urbanistiche inadempite.

DIRITTO DI PRELAZIONE DEL COMUNE DI ASTI E SUBENTRO NEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

La Convenzione di costituzione del diritto di superficie del 13 giugno 1989 sopra citata prevede in favore del Comune di Asti, su ogni vendita o concessione dei diritti di godimento, il diritto di prelazione per sé o per soggetti da designare, con preferenza ai titolari dei lotti confinanti. Con nota del 17 aprile 2026 (prot. AOO.0.21/04/2026.0051014) il Comune di Asti ha dichiarato che non ricorrono i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione, prevalendo nell'ambito della procedura esecutiva la tutela dell'interesse dei creditori. Il medesimo Comune ha tuttavia precisato che l'aggiudicatario dovrà subentrare nella posizione giuridica del precedente assegnatario ovvero procedere alla stipula di una nuova convenzione con il Comune di Asti, ai fini dell'assegnazione del diritto di superficie sul lotto, per la durata residua di anni 62 (sessantadue), calcolata sul periodo originario di anni 99 di cui alla Convenzione del 13 giugno 1989. I relativi oneri restano a carico dell'aggiudicatario.

Dal punto di vista geologico l'area è assoggettata alla Classe 3B1.2 ed è interessata dai vincoli connessi alla pericolosità idrogeologica (area EbA e fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali), come da N.T.A. dello strumento urbanistico vigente (Variante Parziale 39).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con il decreto di trasferimento saranno cancellate d'ufficio le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie connesse a mutui contratti dal debitore esecutato. Restano a cura e spese dell'aggiudicatario la cancellazione e/o rimozione di eventuali altre iscrizioni o annotazioni pregiudizievoli non dipendenti dalla procedura.

Restano invece fermi e opponibili all'aggiudicatario i vincoli e le limitazioni derivanti dalla Convenzione di costituzione del diritto di superficie, in quanto inerenti al titolo costitutivo del diritto e già trascritti; gli stessi saranno espressamente richiamati nel decreto di trasferimento, con il quale verrà data puntuale evidenza della natura superficiaria del diritto trasferito. Eventuali oneri urbanistici, difformità edilizie e obblighi derivanti dalla normativa di settore o dalla convenzione P.I.P. non sono oggetto di garanzia da parte della procedura e rimangono a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che la relazione di stima dà atto che l'immobile ne è sprovvisto.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra 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 necessità 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.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: 372.000,00 - (Euro trecentosettantaduemila/00), in conformità al valore del diritto di superficie determinato dall'esperto nominato all'esito dell'integrazione peritale disposta dal G.E.

OFFERTA MINIMA: € 279.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 23 ottobre 2026, ore 16,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino (TO), Via Bertola nr. 2

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN IT67Y0103001000000004450439 – Banca Monte dei Paschi di Siena – conto corrente intestato a E.I. RG 163 2024 TRIBUNALE DI ASTI

GESTORE DELLA VENDITA:

Aste Giudiziarie Inlinea Spa – www.astetelematiche.it

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

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà soggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

- 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 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.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= 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 giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica.

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 deliberazione 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.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = 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, le cui coordinate sono: IBAN IT67Y0103001000000004450439 – Banca Monte dei Paschi di Siena – conto corrente intestato a E.I. RG 163 2024 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

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.

È 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 ed 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 Torino (TO), Via Bertola nr. 2.

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 **23 OTTOBRE 2026**, alle ore **16.00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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 23 OTTOBRE 2026 alle ore 16:00 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 29 OTTOBRE 2026 alle ore 12:00**; 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 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 email 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 email 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.

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.

San Marzano Oliveto-Torino, li 19/06/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Pierangelo Bordino