

Avv. Paola Fogliati
Via Comentina n. 24 – 14100 Asti
Tel. 0141/355559
Mail: p.fogliati@yahoo.it
Pec: fogliati.paola@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 55/2021

Il professionista delegato Avv. Paola Fogliati, con studio in Asti Via Comentina n. 24, in qualità di delegato alle operazioni di vendita, nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Laura Brizi, vista la delega alle operazioni di vendita conferita con ordinanza del 03/03/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

IN VILLAGRANCA D'ASTI VIA ODDONE BLANDINO

Caratteristiche dell'immobile ove sono localizzate le unità oggetto di vendita

Il compendio immobiliare, costituito da un fabbricato con due unità immobiliari residenziali, due autorimesse e un'area di pertinenza adibita a giardino comune, è ubicato nel Comune di Villanova d'Asti (AT), in via Oddone Blandino, nel centro storico del paese.

Si tratta di un edificio realizzato agli inizi degli anni '70 di due piani fuori terra che comprende, al piano terra, due autorimesse (sub. 4 e sub 5) oltre l'ingresso e il vano scala comuni che danno accesso alle due unità immobiliari residenziali situate al piano primo ((sub 2) e nel sottotetto (sub 6). È situato nella zona nord del centro storico, a poche centinaia di metri dalla centralissima via Roma e dal Municipio.

Descrizione dell'unità immobiliare 30, particella 174, sub 7 (ex sub 2).

Si tratta dell'unità immobiliare situata al piano primo.

Vi si accede dal portoncino caposcala di legno, della stessa foggia delle porte interne, dotato di serratura semplice, che si apre su un ampio open space che comprende ingresso, soggiorno e cucina. La suddivisione interna dei locali è la seguente:

- *Soggiorno*: della superficie complessiva di circa 27,00 mq con pavimento in piastrelle di gres porcellanato di grande formato: è dotato di due finestre e due portefinestre che si aprono su un ampio terrazzo abitabile verso strada, di circa 10,00 mq, e su un balcone verso il giardino, di circa 6,00 mq;

- *Cucina*: ha superficie di circa 14,00 mq, comunica direttamente con il soggiorno attraverso ampi varchi privi di serramento; ha una parete attrezzata con impianto di adduzione e scarico per un lavello e impianto elettrico predisposto per il collegamento degli elettrodomestici; è dotata di una finestra e di una portafinestra da riaprire che si affaccia sul terrazzo verso strada del soggiorno; il pavimento è lo stesso del soggiorno, le pareti sono intonacate, compresa quella dell'angolo cottura.

- *Disimpegno*: superficie di circa 3,00 mq, distribuisce gli accessi al bagno e alle due camere; ha pavimento in continuità con quello del soggiorno

- *Bagno*: ha superficie di circa 6,00 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a 2,00 m d'altezza in ceramica monocottura, munito di tutti gli apparecchi sanitari ovvero lavandino, bidet, wc e vasca, attacco per la lavatrice; dotato di finestra a 2,00 m da terra, che si affaccia verso confine.

Camera 1: superficie di circa 14,00 mq, comunica direttamente con disimpegno attraverso una porta ad un'anta; è dotata di una finestra che si apre verso il retro della casa; pavimento in gres porcellanato come il resto dell'alloggio.

- *Camera 2*: superficie di circa 16,00 mq, comunica direttamente con disimpegno attraverso una porta ad un'anta; è dotata di una portafinestra che si apre su un balcone verso strada di circa 5,00 mq; pavimenta in gres porcellanato come il resto dell'alloggio.

La superficie residenziale complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 113,00 mq.

Descrizione dell'unità immobiliare foglio: 30, particella 174, subalterno 6.

Si tratta dell'unità immobiliare situata nel sottotetto. Vi si accede dal portoncino caposcala di legno, della stessa foggia delle porte interne, dotato di serratura semplice, che si apre su un disimpegno. La suddivisione interna dei locali è la seguente:

- *Disimpegno*: superficie di circa 8,00 mq, distribuisce tutti gli ambienti; ha pavimento in parquet di legno come tutto il resto dell'alloggio.

- *Soggiorno/cucina*: superficie di circa 27,00 mq, comunica direttamente con il disimpegno, da cui è serpatato solo da grandi vani privi di serramento, ha pavimento in legno come il resto dell'alloggio; ha una zona attrezzata come pranzo/soggiorno e una come angolo cottura con i mobili della cucina incassati in muretti rivestiti di tozzetti ceramici;

- *Bagno*: vi si accede dal disimpegno; ha superficie di circa 9,00 mq, pavimento in ceramica monocottura e rivestimento a parete sino a 2,00 m d'altezza in tozzetti ceramici che rivestono anche il piano del mobile portalavabo; munito di tutti gli apparecchi sanitari ovvero lavandino, bidet, wc e vasca; dotato di portafinestra che si affaccia un balconcino di circa 8,00 mq verso strada, pavimentato con piastrelle di Klinker grigio.

- *Camera 1*: superficie di circa 15,00 mq, vi si accede dal disimpegno; è dotata di una portafinestra che si apre sul balcone del bagno; ha pavimento in legno.

- *Camera 2*: superficie di circa 12,00 mq, vi si accede dal disimpegno; è dotata di una finestra che si affaccia sul retro della casa; pavimento in legno. **La superficie residenziale complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 104,00 mq.**

Descrizione dell'unità immobiliare foglio: 30, particella 174, sub 9 (ex sub 4).

Si tratta di un locale ad uso autorimessa/deposito della superficie di circa 18,00 mq, con accesso diretto dalla via ma anche dal vano scala attraverso una porta di legno; Ha muri in mattoni intonacati, solaio in latero cemento intonacato, pavimento in battuto di calcestruzzo, serranda avvolgibile metallica **La superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 18,00 mq.**

Descrizione dell'unità immobiliare foglio: 30, particella 174, sub 8 (ex sub 5).

Si tratta di una unità composta da due ambienti, un'autorimessa e un locale tecnico della superficie complessiva di circa 41,00 mq, con muri in mattoni parte intonacati e parte al grezzo, solaio in latero cemento al rustico, pavimento in battuto di calcestruzzo, priva di portone, che comunica tramite porte di legno con l'autorimessa adiacente, ex sub 4. Nel locale tecnico è collocata la caldaia dell'unità al primo piano, ed è inoltre presente un'apertura che da accesso ad un pozzo, di cui non si è trovato riscontro documentale, situato sulla proprietà confinante, tale apertura dovrà essere murata a cura e spese del futuro acquirente. **La superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 41,00 mq.**

Il tutto censito come segue: Comune di VILLANOVA D'ASTI (AT):

LOTTO UNICO Per l'intera la quota di proprietà

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 30, mappale 174, subalterno 6, Via Oddone Blandino 39, piano 2, Cat. A/2 Cl. 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 96 R.C.E. 222,76
- Foglio 30, mappale 174, subalterno 7 (ex sub. 2), Via Oddone Blandino 41, piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 104, R.C.E. 278,37;
- Foglio 30, mappale 174, subalterno 8 (ex sub. 5), Via Oddone Blandino 45, piano T, Cat. C/6, Cl. U, cons. 41, superficie catastale mq. 41, R.C.E. 88,93;
- Foglio 30, mappale 174, subalterno 9 (ex sub. 4), Via Oddone Blandino 43, piano T, Cat. C/6 Cl. U, cons. 18, superficie catastale mq. 18, R.C.E. 39,04.

CATASTO TERRENI

- Foglio 30, mappale 174, Ente Urbano, superficie catastale mq. 320.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare censita al foglio 30, mappale 174, sub 6 risulta occupato dall'esecutato.

L'unità immobiliare censita al foglio 30, mappale 174, sub 7 è libera.

L'unità immobiliare censita al foglio 30, mappale 174, sub 8 e sub 9 sono ingombre di materiale e masserizie varie di proprietà dell'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 e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.

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

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

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Cristina Baldi) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data posteriore al 1° settembre 1967;

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di licenza di Costruzione n. 82/70 del 29/10/1970 per "l'ampliamento di un fabbricato ad uso di civile abitazione"; Licenza di Costruzione n. 59/71 del 30/07/1971 per "opere in variante al progetto di ampliamento di casa di civile abitazione (costruzione mansarda); Concessione Edilizia n. 10/94 del 11/04/1994 per "modifiche interne ed esterne di u.i. uso civile abitazione".

Infine, è stato reperito il Permesso di Costruire in sanatoria n. 16/09 richiesto in data 30/09/86, approvato il 4/06/2009, ma non ancora definito a causa della mancata corresponsione di una marca da bollo del valore di 16,00 € necessaria ai fini del rilascio del Permesso "richiesto per sanare abusi edilizi relativi alla trasformazione di locale al piano terreno di civile abitazione in due autorimesse ed una cantina".

Il CTU nella sua perizia non può dichiarare la piena conformità del fabbricato poiché esistono alcune difformità riscontrabili principalmente in una diversa distribuzione alle tramezzature interne dell'unità immobiliare al piano terra ed al primo, sono inoltre presenti difformità di modesta entità che possono essere ricondotte alla fase di costruzione del fabbricato Tolleranze esecutive di cui al comma 1 dell'art. 6 bis Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519, infine è stata tamponata dall'interno presumibilmente con un pannello in cartongesso un'apertura nella cucina al piano primo e dovrà essere ripristinata.

Per quanto sopra esposto occorrerà presentare a cura dell'aggiudicatario del fabbricato una pratica di SCIA in Sanatoria che comporterà la corresponsione di una sanzione amministrativa pari a 516,00 € e al pagamento dei diritti di segreteria per un importo pari a 120,00 €, oltre al costo dell'onorario professionale di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, si stima in totale che il costo complessivo dei ripristini e degli adeguamenti normativi nonché della pratica edilizia possa essere pari a circa 8.000,00 € che verranno decurtati dal valore di stima del fabbricato. In merito al rinvenimento della dichiarazione di Agibilità il CTU, riferisce che è stata reperita la richiesta n. 2369 del 22/06/1973 del Certificato di Agibilità cui non ha seguito il rilascio del certificato a causa della mancata integrazione dei documenti necessari al rilascio, dovrà pertanto essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutte le dichiarazioni di conformità (impiantistiche, strutturali, ecc..) e allegati necessari ai fini della nuova presentazione.

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica attualmente scaduto.

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

LOTTO UNICO prezzo base: € 212.000,00 (duecentododicimila/00);

offerta minima: € 159.000,00 (centocinquantamila/00)

rilancio minimo: € 1.000,00

cauzione: 10% del prezzo offerto.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 21/09/2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 22 SETTEMBRE 2026 ORE 10.30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Presso lo studio del professionista delegato Avv. Paola Fogliati – Via Comentina n. 24

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN IT66U060851030100000059984

GESTORE DELLA VENDITA: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it

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

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 della 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 non può essere soggetto diverso dall'offerente;

= 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 21.09.2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile

iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

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

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, presso Banca di Asti alle seguenti coordinate bancarie **IBAN IT66U0608510301000000059984**.

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 nessun'altra indicazione.

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, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, 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@giustiziacerit.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.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

IVG

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Asti (AT), via Comentina n. 24.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Asti (AT), via Comentina n. 24 nei seguenti giorni ed orari: 9.00 / 13.00 – 15.00/18.00.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **22/09/2026 alle ore 10.30**.

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 durata di giorni 6 (sei) e avrà, quindi, **inizio il giorno 22/09/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà sei giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) 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.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 28/09/2026 alle ore 12.00**.

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 (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) 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 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 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 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)

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 dalla 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.astelegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribule.asti.it
Asti, 23/06/2026

Il professionista delegato
Avv. Paola Fogliati