

Avv. ROBERTO FERRERO
Piazza S.Francesco d'Assisi, 2 - 12051 Alba (CN)
Tel. 0173/361432 – Fax 0173/361432
avv.roberto.ferrero@gmail.com
roberto.ferrero@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Roberto Ferrero con studio in Alba, Piazza S.Francesco d'Assisi n.2, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 56/2025, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Laura Brizi in data 03.06.26 agli atti della procedura esecutiva sopramenzionata, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., , avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 29.10.2026 alle ore 15,00 per il lotto UNICO
presso il suo studio in ALBA CN, P.zza S.Francesco n.2

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di stima è costituito da proprietà sita nel Comune di Carmagnola (TO) – Via Castagnole n. 25 - Scala C – Interno 7 – Piano 3. Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano terzo di fabbricato condominiale realizzato da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, comprensiva di pertinenza –cantina allocata a piano seminterrato

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, come rilevata dal CTU nella perizia espletata, è pari a mq.97,23. Per una più analitica valutazione delle superfici commerciali dei singoli componenti dell'immobile pignorato si rimanda alle pagg.3,4,5,6 dell'allegato 28 della relazione peritale ed in particolare alle tabelle presenti a pag.5-6 del medesimo allegato.

La tabella che segue riporta i dati catastali aggiornati alla data di redazione della relazione peritale depositata nella procedura esecutiva in oggetto:

Comune di Carmagnola (TO):

Catasto Fabbricati:

• Foglio 101 – Particella 370 – Subalterno 28 – Categoria: A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita: €. 244,03 – Via Castagnole n. 25 – Scala C – Interno 7 – Piano 3

Tutti gli immobili sopra elencati sono stati pignorati per intero.

La proprietà di tutti gli immobili oggetto di stima risulta intestata ai debitori eseguiti in comproprietà per pari quota in regime di separazione beni

CONFINI

Il fabbricato è posto alle coerenze – in senso orario – delle particelle 295 – 512 – 555 – 572 e risulta costituito da due corpi di fabbrica edificati fra loro in aderenza, e parzialmente sfalsati, ognuno composto da n. 3 vani scala che favoriscono l'accesso a due unità residenziali per piano per un totale di n. 10 unità per scala, per un totale generale di 60 unità residenziali

Le coerenze dell'unità immobiliare pignorata, come rilevate nell'atto di provenienza Notaio Rebuffo delli 27.06.2008, sono le seguenti:

- per l'alloggio (numero 28), situato al piano terzo (quarto fuori terra): vano scala, area comune, alloggio numero 19 avente accesso da Via Castagnole 23, area comune, alloggio 29
- per il locale ad uso cantina (numero 28) al piano interrato: corridoio comune, cantina numero 27, locale centrale termica, fabbricato di via Castagnole 27

MILLESIMI DI PARTI COMUNI, PERTINENZE ED ACCESSORI

L'alloggio e la pertinenziale cantina costituenti il lotto unico si trovano all'interno di fabbricato condominiale, assoggettato a regolamento di condominio trascritto in data 18/07/1996 - Registro Particolare 13932 Registro Generale 19770 Pubblico ufficiale TRAVOSTINO MARIO Repertorio 136561 del 28/06/1996

Sono quindi comprese nella vendita le ragioni di comproprietà, afferenti i locali in oggetto, sulle parti dell'edificio che sono comuni per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio sopramenzionato.

DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Proprietà sita nel Comune di Carmagnola (TO) – Via Castagnole n. 25 - Scala C – Interno 7 – Piano 3

Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano terzo di fabbricato condominiale realizzato da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, comprensiva di pertinenza – cantina allocata a piano seminterrato.

Il fabbricato condominiale affaccia su area – cortile – pertinenziale.

La facciata principale affaccia su area pertinenziale – cortile di proprietà – pavimentato con autobloccanti e l'accesso pedonale a tale area avviene tramite cancelletto in ferro.

L'esterno del fabbricato si presenta in buon ordine ed in buono stato di conservazione, le facciate risultano tinteggiate, ed i balconi presentano ringhiere in ferro.

Le parti comuni, come il vano scala ed il vano ascensore, si presentano in buon ordine ed in buono stato di conservazione.

Le scale presentano pareti tinteggiate, ringhiera e corrimano in ferro ed alzate e pedate in marmo bianco.

I vani scala risultano particolarmente luminosi in quanto ad ogni pianerottolo è posto un serramento che si sviluppa a tutta altezza.

L'unità oggetto di procedura è posta al piano terzo, sulla sinistra della scala; la prima del secondo corpo di fabbrica.

L'accesso all'unità residenziale avviene tramite un ingresso sul quale affacciano tutti gli ambienti, ovvero: due camere da letto, il bagno, il ripostiglio ed il soggiorno/cucina.

Le due camere da letto affacciano sul cortile condominiale – affaccio principale – e presentano ognuna una superficie pari a circa Mq. 19,00. Entrambe le camere presentano una buona illuminazione in quanto dotate di ampio serramento in PVC con doppio vetro.

L'accesso al bagno avviene tramite un antibagno adibito a lavanderia; entrambi questi locali risultano ciechi.

Il bagno risulta dotato di vasca, lavabo, vaso e bidet; il rivestimento in ceramica chiaro si sviluppa fino all'altezza della porta, la pavimentazione è in ceramica nei toni del grigio/azzurro. Accanto al bagno è posto il ripostiglio, anch'esso cieco.

Dall'ingresso si accede poi all'ambiente adibito a soggiorno/cucina, il locale è unico e presenta una superficie pari a circa mq. 28,00, e risulta molto ben illuminato in quanto dotato di due finestre, una più ampia, di dimensione pari a quelle presenti nella camera da letto, ed una più piccola; inoltre, una porta finestra consente l'accesso al balcone avente superficie pari a circa Mq. 5,00, con affaccio sul retro del condominio e quindi sull'area sportiva.

I serramenti esterni dell'unità immobiliare sono, come del resto quelli dell'intero complesso immobiliare, in PVC dello spessore di cm. 5 con vetro doppio; la porta di accesso all'unità è una porta blindata dello spessore di cm. 8.

L'altezza interna dei locali risulta pari a circa cm. 312; la pavimentazione, ad esclusione del bagno e dell'antibagno, risulta essere in un'unica tipologia, ovvero in piastrelle in ceramica nel formato cm. 30x30, di colore rossiccio; le porte interne risultano di due tipologie differenti ovvero: in legno con inserto centrale in vetro, per quanto riguarda il bagno, il ripostiglio ed il soggiorno/cucina, mentre quelle delle camere da letto risultano a pannello pieno, ovvero sono cieche.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, e tutti gli ambienti risultano dotati di radiatori con valvole termostatiche e contacalorie, la caldaia che produce acqua calda sanitaria è posta sul balcone – marca Ariston- risulta priva di libretto di manutenzione e di codice impianto e al momento non è dato conoscerne lo stato di funzionamento.

Completa la proprietà una cantina posta a piano seminterrato che non è stato possibile rilevare in quanto colma di oggetti di varia natura; la cantina è posta in ultima posizione sulla destra del corridoio. Il corridoio del piano interrato così come la cantina stessa e le scale condominiali che conducono al piano seminterrato risultano realizzate in battuto di cemento; la porta di accesso alla cantina è in lamiera zincata.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale, all'interno del quale risulta ubicata l'unità residenziale risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale con la denominazione di "Distretto Urbano 1.4 – Tessuto Edilizio da sottoporre a gestione ordinaria IA 3.7", facente riferimento all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 10 CTU**).

SITUAZIONE EDILIZIA:

Da una verifica effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico e Edilizia Privata del Comune di Carmagnola, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2038 del 02.11.1984, intestata a Sig. *****, in qualità di Presidente pro tempore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Richiesta di rilascio concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato a 5 piani fuori terra, insistente sul lotto inserito in zona P.E.E.P. 1 – Lotto 3, assegnato all'Istituto" Inizio lavori= 18/03/1985(**allegato n. 11 CTU**).

- Concessione Edilizia n. 2038/b del 03/02/1986 – Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 2038 del 02/11/1984 intestata a: Geom. ***** in qualità di Commissario Regionale dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Variante in corso d'opera relativa alla costruzione di n. 4 fabbricati a 5 piani fuori terra – zona P.E.E.P. 1 – Lotto 3". (**allegato n. 12 CTU**).

- Concessione Edilizia n. 2038/c del 10/11/1986 intestata a: Geom. *****, in qualità di Commissario Regionale dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Variante a Concessione Edilizia n. 2038 del 02/11/1984, inerente all'inserimento di blocchi bagno prefabbricati, in tutti gli alloggi, e piccole variazioni al piano seminterrato".

Certificato di Abitabilità = 13/01/1987

Certificato di collaudo del Genio Civile = 24/04/1986 (**allegato n. 13 CTU**).

Stante quanto sopra elencato, occorre evidenziare che il CTU ha rilevato la sussistenza di alcune difformità qui di seguito elencate:

- Errori grafici di rappresentazione: discordanza tra le quote indicate e la rappresentazione grafica;
- Lievi difformità riguardanti la dimensione degli ambienti, ma rientranti nelle tolleranze esecutive,
- Fusione degli ambienti adibiti a soggiorno e cucina con demolizione della muratura che delimitava lo spazio cucina,

- Diversa distribuzione dell'ambiente bagno per il quale segnaliamo la corretta rappresentazione grafica dello stesso sia sulla scheda catastale che sul "particolare A" rappresentato nella Tavola 5/4 Variante C, ma l'errata rappresentazione grafica sulla planimetria del piano tipo.

A fronte delle difformità sopra elencate, anche tenuto conto del fatto che non è stato possibile effettuare il rilievo della cantina, si rende necessario provvedere alla redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria – C.I.L.A. in Sanatoria – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, che contempli quanto sopra evidenziato.

Quantificazione indicativa del costo della pratica edilizia di cui sopra:

1- Diritti di segreteria – Comune di Carmagnola = € 50,00

2- Sanzione pecuniaria = € 1.032,00

3- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, e comparazione delle due situazioni, redazione documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva, ed ogni altro documento necessario = € 850,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

4- Redazione e presentazione di nuova pratica catastale – Pratica DOCFA con n. 2 schede = **€. 650,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)** Diritti Agenzia delle Entrate per variazione catastale n. 2 schede – unità residenziale + cantina = **€.140,00**

Totale Generale = €. #2.722,00# (diconsi euro due-mila-settecento-venti-due/00)

Il CTU ha precisato che le verifiche urbanistiche sono state condotte esclusivamente sugli immobili oggetto della presente Procedura e pertanto non sono state effettuate verifiche sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti espletati dal CTU risultano totalmente estinti i benefici fiscali del bene a suo tempo realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata

Sussiste l'assoggettamento dello stabile ricomprendente l'immobile in questione a regolamento di condominio trascritto in data 18/07/1996 - Registro Particolare 13932 Registro Generale 19770 Pubblico ufficiale TRAVOSTINO MARIO Repertorio 136561 del 28/06/1996

SITUAZIONE OCCUPATIVA:

Dal sopralluogo effettuato, il C.T.U. ha potuto constatare che l'unità immobiliare non risulta abitata e/o locata a terzi, ma, nonostante ciò, risulta parzialmente arredata, per quanto riguarda lo sgombero di tali arredi e materiali, occorre fare riferimento ai costi che verranno indicati nella relazione che stilerà il custode nominato.

*** ** *

Gli immobili di cui ai lotti sopra indicati risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, consultabile sul sito internet www.tribunale.asti.giustizia.it, cui si rinvia.

Regime fiscale per la vendita dei beni immobili:

La vendita giudiziaria degli immobili pignorati -trattandosi di beni personali di persone fisiche, non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A., ma è soggetta al pagamento dell'imposta proporzionale di registro.

Certificazione energetica:

Il CTU ha rilevato che l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica; al fine di poter perfezionare il trasferimento del bene, sarà quindi necessario provvedere alla sua acquisizione.

VALORE DEL LOTTO COME RIPORTATO IN PERIZIA:

Unità residenziale P.3° + cantina posta a P.Int. Mq. 97,23: €/mq: €. 650,00:

TOTALE GENERALE €. #63.199,50# diconosi euro sessanta-tre-mila-cento-novantanove/50)

Il CTU ha specificato che dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale e della relativa pertinenza - cantina è necessario dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, imprescindibile al fine di ottenere la regolarizzazione tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo risulta essere stimato in circa €.#2.722,00# (diconsi due-mila-settecentoventi-due/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%) come indicato al punto 8 della perizia, e ulteriormente detrarre l'importo di €. #6.124,07# (diconsi euro sei-mila-cento-ventiquattro/07) quale posizione debitoria riguardante le spese fisse di gestione e manutenzione come indicato al punto 6 della relazione peritale.

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. #48.900,00#(diconsi euro quarantottomilanovecento/00)

Tutti gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO – prezzo base € 48.900,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 36.675,00

Aumento minimo in caso di gara € 3.000,00.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

§§§§§

Gli immobili sono posti in vendita come liberi. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, (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.**

(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali)

§§§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. **L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo 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.spazioaste.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, 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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, oltretutto 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 abbia un codice fiscale

rilasciato dall'autorità dello Stato, deve 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta 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 giudica), 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, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 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 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 legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi 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.

Cauzione

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **CAUZIONE**, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la UNICREDIT Filiale di Alba, P.zza Cristo Re, intestato al Tribunale di Asti – es. imm. R.G.E. 56/2025,

IBAN: : IT 77 I 02008 22502 000107448301

con causale “Proc. Esec. n. 56/2025 RGE, lotto UNICO versamento cauzione”, in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno 28.10.2026, precedente la vendita. L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (29.10.2026) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”*.

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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **29.10.2026 alle ore 15.00 e ss.** presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberto Ferrero in ALBA CN P.zza S.Francesco n.2 a mezzo del portale www.spazioaste.it.

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

In 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 da allegare necessariamente;
- 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 ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 con decimali.

La gara sul portale www.spazioaste.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **29.10.2026** e fino alle **ore 12,00** del giorno **04.11.2026** salvo proroga.

Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.spazioaste.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 provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma e stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri 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.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate al termine dell'udienza fissata (in ogni caso non oltre gg.10 dall'aggiudicazione) a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.spazioaste.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal

debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento

§§§§

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo 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).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento; egli dovrà inoltre, qualora non già residente nel Comune di Asti, ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

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

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

Qualora 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 corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del 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 c/c della procedura.

§§§§

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

Si avverte inoltre che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. ("Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo

22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.”), **DOVRA', NEL TERMINE DI DECADENZA DEL SALDO PREZZO E A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231.**

§§§§

SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, 2° co., 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 tutte le altre spese.

§§§

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971; : immobiliari@ivgpiemonte.it; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it, onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

§§§

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”, ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggit e del presente avviso.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Roberto Ferrero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in ALBA CN P.zza S.Francesco n.2 (tel. 0173.361432), ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0173/361432).**

Alba, li 25.06.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Ferrero