

STUDIO LEGALE

Avv. Candida BODRERO

Largo Umbria n. 44 – 10022 CARMAGNOLA

Cell. 3402862527 – tel. 0113019477

candida.bodrero@legaliditorino.it

candida.bodrero@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA
ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Candida BODRERO con studio in Carmagnola, Largo Umbria, 44 - professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. **90/2025**, giusta ordinanza di vendita emessa dal G.E. Dott. Paola AMISANO in data 1 giugno 2026, depositata in Cancelleria in data 3 giugno 2026,

avvisa che

il giorno **29 ottobre 2026 alle ore 16,00** avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**

della piena proprietà dei seguenti immobili, come individuati e descritti nella relazione di perizia dell'Arch. Dario ZORNIOTTI, in atti:

LOTTO UNICO – Immobile in CARMAGNOLA (TO), Avigliana n. 18. Appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano sesto fuori terra, del Condominio "Sommariva", composto da soggiorno con cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi. Al piano interrato è presente una cantina identificata con il n. 31. Autorimessa ubicata al piano terra, internamente a un basso fabbricato indipendente localizzato nel cortile comune del Condominio.

Dati catastali: gli immobili oggetto di vendita sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di CARMAGNOLA (TO), Sezione Urbana, come segue:

- **Foglio 101 particella 163, subalterno 38, cat. A/2**, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 103 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 361,62, indirizzo Via Avigliana n. 18, piano S1 -5 (appartamento);
- **Foglio 101 particella 232, subalterno 4, cat. C/6**, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 61,97, indirizzo Via Avigliana n. 18, piano T (autorimessa).

Descrizione degli immobili: Gli immobili oggetto di vendita si collocano nel tessuto urbano di Carmagnola, in una zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale, caratterizzata da buona densità edilizia e dalla prossimità ai principali assi di collegamento cittadini, e godono di una buona dotazione di servizi raggiungibili anche a piedi. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria; sono inoltre ubicati nelle vicinanze diversi esercizi commerciali e servizi di uso quotidiano, tra cui supermercati, istituti bancari e farmacie. La sosta veicolare è disponibile in aree libere nelle immediate vicinanze del fabbricato.

L'appartamento ad uso civile abitazione è situato al sesto piano fuori terra di un complesso condominiale, denominato Condominio Sommariva, sito in Via Avigliana n. 18, Carmagnola (TO). L'unità immobiliare è composta da soggiorno, con cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi. Completa la proprietà un balcone e una veranda con affaccio su Via Avigliana. L'esposizione risulta Nord / Sud. Al piano interrato è presente una cantina, che costituisce pertinenza dell'abitazione principale, identificata al n.31 la quale confina con il corridoio comune, con la cantina n. 30 e su due lati con il terreno. L'appartamento presenta, al sopralluogo del Ctu, uno stato di conservazione complessivamente discreto, coerente con l'epoca di costruzione (1963-1964) e con l'assenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria documentalmente riscontrati. Con riferimento alle parti comuni del fabbricato il Ctu ha segnalato distacchi del copri ferro dei balconi, per cui si renderà necessario un intervento di ripristino nel breve periodo e che le facciate sul lato interno del cortile necessitano di tinteggiatura. Il Ctu ha segnalato inoltre che i prospetti e le parti comuni afferenti all'unità oggetto di valutazione non corrispondono integralmente agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Carmagnola (tale difformità è stata considerata in sede di stima potendo essere suscettibile di generare oneri in futuro per una sanatoria che andranno ripartiti tra tutti i condomini secondo le tabelle millesimali). L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato

condominiale, alimentato tramite teleriscaldamento. Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno con vetrocamera di vecchia generazione, coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato. Non ci sono dichiarazioni di conformità relativamente agli impianti elettrico ed idrico.

L'autorimessa è ubicata a Carmagnola (TO), Via Avigliana 18, a piano terra, internamente a un basso fabbricato indipendente localizzato nel cortile comune del Condominio Sommariva. Tale manufatto è pertinenza dell'unità abitativa principale, e non può costituire oggetto di trasferimento indipendente, come rilevato dal Ctu. L'autorimessa appare in buono stato conservativo e ha una struttura molto semplice, costituita da una soletta di copertura, verosimilmente in latero cemento, e pareti in muratura portante; è pavimentata in gres polverato. La metratura e le caratteristiche dimensionali dell'autorimessa risalgono a standard costruttivi ormai superati (epoca realizzazione tardi anni 60). Il Ctu Arch. Zorogniotti ha evidenziato che l'autorimessa, in ragione della ridotta metratura (rispetto alle autovetture ad oggi in circolazione) e della ubicazione in cortile comune, potrebbe trovare impiego quale spazio di deposito/magazzino, pur rimanendo pertinenza dell'unità abitativa.

Superfici: Appartamento: totale superficie convenzionale 101,41 mq; Autorimessa: totale superficie convenzionale: 12 mq;

Coerenze: L'appartamento, censito al sub. 38 della particella 163, situato al piano sesto fuori terra, confina a nord con cortile comune; ad est con scala condominiale; ad ovest con cortile comune; a sud con Via Avigliana.

L'autorimessa, censita al sub. 4 della particella 232, ubicata al piano terra di Via Avigliana 18, confina con il cortile comune da un lato, con altre autorimesse adiacenti e con le proprietà di terzi confinanti.

Provenienza: Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita a rogito Notaio Scilabra Alessandro in Torino, numero di repertorio 10931/3853 del 21 aprile 2011, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, ai n. Reg. Gen. 17477 Reg. Part. n. 11107, del 2 maggio 2011.

Situazione catastale:

Appartamento: Il 18 settembre 2009 è stata registrata una variazione DOCFA catastale per "esatta rappresentazione grafica" (Pratica n. TO0646847) che ha comportato la soppressione del vecchio subalterno 16, che identificava originariamente l'appartamento, e la contestuale costituzione dell'attuale subalterno 38. Non sussiste corrispondenza catastale: al sopralluogo è stata riscontrata una difformità rispetto alla planimetria catastale depositata con variazione DOCFA n. TO0646847 del 18 settembre 2009.

Le modifiche interne rilevate dal CTU, che determinano una distribuzione degli spazi diversa da quella rappresentata in planimetria catastale, consistono in: a) demolizione del muro di separazione tra zona pranzo-cucina e corridoio; b) modifica del bagno con realizzazione di due nuovi tramezzi per la doccia e sopraelevazione del pavimento in prossimità della finestra (presumibilmente per il passaggio degli impianti); c) creazione di un secondo bagno a servizio esclusivo della camera a sinistra del bagno principale; d) realizzazione di una cabina armadio nella camera a destra del bagno principale, mediante nuova tramezzatura. Tali difformità possono essere sanate mediante CILA o SCIA in sanatoria.

Autorimessa: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Titoli autorizzativi edilizi e difformità edilizie:

Appartamento: La costruzione del fabbricato principale a destinazione residenziale è antecedente al 01/09/1967; la legittimità originaria del bene risulta comprovata dal titolo edilizio del 1962.

Dalla documentazione esaminata dal Ctu, risultano rinvenuti i seguenti titoli edilizi e atti amministrativi riferiti al fabbricato residenziale denominato "Condominio Sommariva", sito in Via Avigliana n. 18, Carmagnola:

- Licenza di costruzione n. 394 Verbale della Commissione Comunale di Edilizia n. 200 del 7 settembre 1962 (i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati nel mese di marzo 1963 ed ultimati nel mese di marzo 1964);

- Certificato di abitabilità del fabbricato, rilasciato dal Comune di Carmagnola in data 30 giugno 1964, a firma del Sindaco.

Con riferimento al sesto piano del fabbricato, il Ctu ha evidenziato che data 15 novembre 1963 l'Ufficio Tecnico Comunale e il Comando V.V.U.U. effettuarono un sopralluogo nel corso del quale venne contestata la realizzazione del medesimo piano, in quanto eseguita in assenza di formale titolo abilitativo (risulta che la Commissione Igienico Edilizia Comunale in data 9 gennaio 1963, avesse espresso parere favorevole alla realizzazione del sesto piano, comunicato con prot. n. 10369 dell'11 gennaio 1963 alla proprietà, ma tale parere aveva natura meramente consultiva e istruttoria nell'ambito dell'iter amministrativo e non era di per sé idoneo a costituire valido titolo abilitativo edilizio). Venne elevata la contravvenzione n. 625 del 15 novembre 1963 e dai documenti esaminati dall'Arch. Zorziotti è emerso che la costruzione venne successivamente regolarizzata.

Il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto ha evidenziato le seguenti difformità:

- difformità relative alla superficie utile interna (dati autorizzati 96,2 mq – dati rilevati 93,497 mq), che rientrano nella fascia di tolleranza oggi espressamente prevista dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, poiché l'unità presenta superficie utile assentita inferiore a 100 m² e lo scostamento accertato è pari al 2,81%, dunque inferiore al limite del 5%;
- minore estensione dei balconi (dati autorizzati 32,34 mq, dati rilevati 18,53 mq); trattandosi di immobile edificato in epoca risalente, tale scostamento dovrà essere formalizzato mediante apposita attestazione tecnica asseverata, ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001;
- modifiche alle partizioni interne – tramezzi modificati - eseguite dopo la costruzione dell'edificio, sicuramente dopo il 2009, che attengono alla diversa distribuzione interna dell'unità e dovranno essere regolarizzate mediante SCIA o CILA in sanatoria. La sanzione per questo tipo di abuso è pari alla sanzione minima di 1.032 euro, qualora il Comune ritenga che il semplice spostamento dei tramezzi non abbia comportato un reale aumento del valore di mercato dell'immobile.

Nel dettaglio circa la normativa urbanistica, la regolarità edilizia, e l'inquadramento delle difformità si richiama la perizia agli atti.

Autorimessa: Il basso fabbricato posto nel cortile, nel quale è ubicata l'autorimessa identificata al Sub. 4, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 411/B del 4 dicembre 1968. Non sono intervenuti ulteriori atti. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'autorimessa risulta priva del certificato di agibilità. Per quanto riguarda l'autorimessa, il Ctu ha evidenziato la necessità di presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso lo Sportello Unico per l'Edilizia competente, corredata da asseverazione tecnica attestante la conformità dell'opera al progetto assentito e alla normativa vigente.

Vincoli, servitù ed usi civici: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'unità immobiliare deve quindi ritenersi libera da tali vincoli e pienamente commerciabile.

Quote millesimali e oneri condominiali: L'Amministratrice del Condominio Sommariva ha precisato che il Condominio è composto dai soli appartamenti, con esclusione dei box, che pur affacciandosi sul cortile non ne fanno parte, con la conseguenza che l'autorimessa censita al Foglio 101, particella 232, sub. 4, non è gravata da oneri condominiali. All'unità immobiliare abitativa oggetto di vendita competono millesimi 36,40.

Quanto all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza dell'alloggio, l'Amministratrice del Condominio ha comunicato, con riferimento al preventivo anno 2025 delle spese ordinarie e al preventivo 2025 / 2026 del riscaldamento i seguenti importi: € 1.174,32 per il totale delle spese ordinarie ed € 756,17 per il riscaldamento, per complessivi € 1.930,49.

Quanto alle spese condominiali non pagate per gli ultimi 2 anni (ovvero agli esercizi rilevanti ai fini dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.), sono stati indicati dall'Amministratrice del Condominio i seguenti importi: € 1.930,49 per l'anno in corso (2025 spese ordinarie + 25/26 riscaldamento); €

372,03 per l'anno precedente (2024 spese ordinarie + 2024/2025 riscaldamento) – quest'ultimo importo di minore entità perché l'ex inquilino ha provveduto direttamente al pagamento delle spese di sua competenza.

Regolamento di Condominio: è presente il Regolamento di Condominio “dello Stabile sito in Carmagnola Regione Lame di San Rocco”, Allegato B all'atto a rogito Notaio Fissore rep. 30448/11186 in data 2 febbraio 1963, registrato a Carmagnola il 20 febbraio 1963, n. 1281.

Attestazione di Prestazione energetica: per l'appartamento censito al sub. 38, il CTU dà atto dell'esistenza di un attestato di prestazione energetica n. 2011200392 0116, emesso in data 18 aprile 2011, scaduto il 18 aprile 2021. Non esiste quindi un certificato energetico dell'immobile aggiornato. L'autorimessa è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Situazione occupazionale: L'immobile risulta disabitato dal 2024, allorché è cessato il precedente contratto di locazione abitativo transitorio. Al sopralluogo l'immobile è stato rinvenuto libero da persone, con all'interno alcuni arredi. Dalle verifiche effettuate dal Ctu presso l'Agenzia Entrate non sono emersi contratti di affitto / comodati registrati in vigore. L'immobile è in ogni caso da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

L'immobile di cui al Lotto Unico risulta meglio descritto nella CTU in atti (perizia Arch. ZORNIOTTI Dario), consultabile sui siti internet elencati nel presente avviso, a cui si rinvia e che si dà per conosciuta dall'eventuale aggiudicatario.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E CONDIZIONI DI GARA

LOTTO UNICO:

1) Prezzo base € **79.016,72** - Offerta minima: € **59.262,54**; Vendita soggetta ad imposta di registro;

2) rilanci minimi in caso di gara: € 2.000,00;

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

4) cauzione 10% del prezzo offerto;

5) iban per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo: **IBAN IT85F088333026000000016495 intestato a Esec. Imm.re n. R.g.e. 90/2025 - Tribunale di Asti, in essere presso la BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C., Filiale di San Bernardo di Carmagnola (TO);**

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

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate con modalità telematiche previste nel presente avviso, **entro le ore 12 di mercoledì 28 ottobre 2026**, ossia il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifiche delle offerte ivi contenute.

UDIENZA DI VENDITA – APERTURA BUSTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato, Avv. Candida Bodrero, presso il suo studio in Carmagnola, Largo Umbria n. 44.

La data d'udienza di vendita e per l'apertura delle buste telematiche è fissata per **giovedì 29 ottobre 2026 alle ore 16,00**, a cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o un creditore munito di titolo esecutivo.

In presenza di più offerte valide avrà inizio la gara la cui durata è fissata in giorni 6 (sei) con inizio giovedì 29 ottobre 2026 e termine martedì 3 ottobre 2026 ore 12, salvo eventuali prolungamenti come infra descritti.

In assenza di offerte (o qualora queste non fossero accoglibili e/o valide) e di istanze di assegnazione, sarà ordinata nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione qualora il prezzo base di vendita sia inferiore al 30% del prezzo base indicato nel primo esperimento di vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

In conformità a quanto disposto dall'ordinanza di delega, si prevede che:

A) il gestore della vendita telematica sia la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;

B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.spazioaste.it;

C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato, ovvero Avv. Candida Bodrero.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica: 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 di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente all'udienza telematica e sopra già indicato, inviandolo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretanto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite Pec per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerente dovrà altresì indicare se trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni previste per l'acquisto di prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo

prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese poste a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2, comma 7 del D.M. n. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

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

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati, a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto intestato a Tribunale di Asti Esecuzione immobiliare **RGE 90/2025**, in essere presso la **BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C., Filiale di San Bernardo di Carmagnola (TO)**, al seguente IBAN IT85F0883330260000000016495.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito del gestore della vendita telematica.

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

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

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

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

ESAME OFFERTE

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte

di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno giovedì 29 ottobre 2026 a martedì 3 novembre 2026, ore 12.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il termine temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, avvalendosi della piattaforma.

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale del gestore della vendita telematica unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto dei oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito, entro dieci giorni, ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicchè solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

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

2. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici

ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

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

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

CUSTODIA

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

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà:

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

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del professionista delegato Avv. Candida Bodrero presso il suo studio in Carmagnola, Largo Umbria n. 44, ove saranno anche consultabili gli atti relativi alla vendita, previa prenotazione (e mail anche per eventuale richiesta di informazioni: candida.bodrero@legaliditorino.it; pec candida.bodrero@ordineavvocatialba.eu).

Carmagnola, lì 12 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Candida Bodrero