

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 19/2021 + 164/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Gian Andrea Morbelli

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Sandri

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

*** **

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Anna Sandri (C.F. SND NNA 74M48 B791Y, P.E.C.: anna.sandri@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Corso Piave n. 31 quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Gian Andrea Morbelli del 15.10.2024 – 27.01.2026 al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 19/2021 R.G.E. Tribunale di Asti riunita all'esecuzione immobiliare n. 164/2025 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **4 NOVEMBRE 2026 alle ore 09:30** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – Corso Piave n. 31, **la vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Nel comune di Moransengo-Tonengo (ex Tonengo) (AT) – via Cocconato n. 14/C, piena proprietà di un fabbricato abitativo unifamiliare con terreno adiacente, catastalmente censito come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Moransengo-Tonengo (AT):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
3 sez B	132	3	A/7	U	8 vani	€ 475,14
3 sez B	132	4	C/6	U	35 mq	€ 36,15
3 sez B	132	5	C/2	U	62 mq	€ 51,23

CATASTO TERRENI – Comune di Moransengo-Tonengo (AT):

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	149	PRATO 2	00.01.70	€ 0,53	€ 0,75

Descrizione degli immobili.

La proprietà immobiliare in esame è inserita nel centro storico del nucleo di Moransengo-Tonengo (ex Tonengo) e consiste in un fabbricato abitativo unifamiliare entrostante ad area di sedime e pertinenza, oltre a terreno

adiacente. Nel loro complesso, il fabbricato ed il terreno costituiscono un insediamento a planimetria rettangolare allungata, delimitato lungo la testata nord-est da Via Cocconato (S.P. 18), dalla quale trae accesso indiretto attraverso la proprietà di terzi, mentre lungo la testata sud è costeggiato dalla viabilità secondaria costituita da una strada campestre. I restanti due lati maggiori sono invece entrambi a confine con la proprietà di terzi. L'edificio, il cui impianto appare di vecchia realizzazione, è distribuito su due livelli fuori terra oltre seminterrato e presenta struttura portante in muratura, orizzontamenti prevalentemente in ferro e laterizio e tetto in coppi su orditura in legno. L'ingresso avviene dalla Via Cocconato attraverso un androne carraio in capo terzi, seguito da breve spiazzo che disimpegna i cancelli verso proprietà diverse. Sul lato est di tale spiazzo, un cancello a due battenti immette quindi nel cortile di terzi facente parte del mappale 131, attraversato il quale si raggiunge l'immobile oggetto di pignoramento. La costruzione, assoggettata nel tempo a sistemazione parziale con rifacimento di alcuni ambienti, è così composta: al piano seminterrato tre spazi cantina consecutivi ed un locale di sgombero; al piano terreno soggiorno, disimpegno, cucina, veranda con struttura in alluminio, bagno, autorimessa, nonché scala di collegamento con il livello superiore, caratterizzata da rampe di ridotta larghezza ed assenza di ringhiera; al piano primo vano della scala proveniente dal livello inferiore, tre camere, bagno, due disimpegni, ripostiglio, locale di sgombero e balconi; al piano sottotetto spazio di sgombero accessibile unicamente dall'esterno per mezzo di scala a pioli. Le finiture della parte abitativa comprendono: pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazioni in monocottura, serramenti in legno o alluminio con vetrocamera, porte interne in legno con anta vetrata o ad inglesina, rivestimento in ceramica nei bagni, ringhiere in ferro. I bagni sono accessoriati con lavabo, water, bidet e con doccia al piano terreno, con vasca quello al piano primo; l'attacco lavatrice è collocato nel ripostiglio al piano primo. I locali accessori presentano finiture al grezzo con evidenza dei laterizi a vista nella cantina al piano seminterrato e nello sgombero al piano primo, intonacati al civile nell'autorimessa, nonché piano calpestabile in battuto di cemento. La dotazione tecnologica comprende impianto di riscaldamento alimentato a gas con radiatori in alluminio o in ghisa, stufa a pellet in cucina, impianto elettrico sottotraccia nei locali abitativi e con canalizzazioni esterne nell'autorimessa e nella cantina, impianto idro-sanitario ed impianto citofonico. Sulla copertura della parte centrale dell'edificio è inoltre installato un impianto fotovoltaico con potenza di 10 kWp. La restante particella n. 149, in unico corpo con l'area facente capo all'edificio, è raggiungibile per mezzo del percorso che aggira l'estremo sud dei cortili. Consiste in un piccolo appezzamento di terreno della superficie di m² 170 adibito in parte a orto domestico, caratterizzato da pendenza accentuata la quale discende ripidamente verso la sottostante strada campestre.

Situazione urbanistico-edilizia.

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Moransengo-Tonengo colloca il fabbricato, l'area di pertinenza ed una piccola porzione della particella n. 149 in "*aree di antica formazione B2*", disciplinate dall'art. 7.2 delle N.T.A.; la zona di ubicazione, a rischio geomorfologico di classe II è inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico (art. 25 delle N.T.A.), nonché a vincolo di addensamento storico commerciale A1 (art. 26 delle N.T.A.). La restante maggior parte della particella n. 149 è invece compresa in "*area a verde privato AV2*", regolata dall'art. 7.4 delle N.T.A. Le aree B2 comprendono le zone adiacenti il centro storico formatesi in epoca recente, le quali, per tipologia degli edifici ed impianto urbanistico, sono assimilabili alle aree del centro storico anche sotto il profilo normativo; gli interventi assentibili comprendono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, quest'ultima subordinata a

Piano di Recupero e senza aumenti di volumetria, ammettendo il riutilizzo ai fini abitativi, mediante ristrutturazione, di stalle e fienili, nel rispetto della sagoma planimetrica. Sono inoltre ammessi la demolizione e l'ampliamento nella misura del 20% della superficie residenziale per adeguamenti igienico funzionali. Gli interventi edilizi della zona in esame sono infine subordinati alle specifiche norme previste della Relazione geologica tecnica relative alla Classe II, definite come a "*Pericolosità geomorfologica moderata*". Le aree a verde privato nelle quali ricade la maggior parte del mappale n. 149 (circa l'85%) sono totalmente inedificabili e risultano intercluse nelle zone già edificate; sono destinate e prato, giardino o orto. E' possibile derogare la disposizione di inedificabilità qualora venga richiesta la realizzazione "una tantum" di bassi fabbricati e tettoie di altezza totale non superiore a 2,50 m e per un massimo di 30 m², anche a confine, necessari al ricovero attrezzi da giardino, dimostrando che il lotto interessato è compreso in un'unica proprietà. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tonengo (ora Moransengo-Tonengo) sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi relativi al fabbricato in esame: Concessione Edilizia n. 4/1981 del 29/02/1981, per "*eliminazione di una esistente tettoia in legno e coppi, e costruzione di prolungamento del terrazzo balconata al posto della medesima*", rilasciata a seguito di richiesta del 14/02/1981 prot. 05/81; Autorizzazione Edilizia n. 28/81 del 28/09/1981, per "*prolungamento tettoia aperta a protezione terrazzo*", rilasciata a seguito di richiesta del 26/09/1981 prot. 30/81; Concessione Edilizia n. 19 del 22/06/1988, per "*realizzazione di un muro di sostegno*", rilasciata a seguito di richiesta del 14/12/1987 prot. 1771; Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 9/2000, per "*ampliamento bagno e chiusura parziale di finestre in locale di sgombero e realizzazione di ripostiglio adiacente alla camera*", presentata il 04/08/2000; Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 1/2002, per "*realizzazione scala esterna, demolizione scala interna e trasformazione aperture*", presentata il 14/05/2002 prot. 670; Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 4/2004, per "*ampliamento e rifacimento copertura con sopraelevazione e allineamento colmo*" presentata il 24/05/2004 prot. 869; Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 1/2011, per "*variante alla DIA 9/2000, DIA 1/2002 e DIA 4/2004*", presentata il 22/06/2011 prot. 1188; Comunicazione inizio lavori per Attività Edilizia Libera (A.E.L.) n. 3/2012, relativa a "*installazione impianto fotovoltaico*", presentata il 25/05/2012, prot. 1002. Il complesso edilizio è di vecchia costruzione, realizzato in epoca sicuramente anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici (01/09/1967) ed il suo impianto deve ritenersi conforme alla normativa vigente. Presa visione delle tavole di progetto depositate presso gli uffici municipali ed eseguito il confronto con l'attuale stato di fatto, sotto il profilo edilizio occorre tuttavia evidenziare alcune differenze rispetto alla documentazione rinvenuta, per le quali non può essere espresso parere di piena conformità. Tenuto conto di come la D.I.A. n. 01/2011 sia di fatto stata presentata come definizione finale in variante delle pratiche presentate in precedenza, il CTU evidenzia i seguenti aspetti. Pur risultando evidente l'impianto originario su tre livelli, gli elaborati progettuali delle pratiche edilizie non rappresentano tutte le porzioni dell'immobile, escludendo la cantina al piano interrato e l'autorimessa al piano terreno, verosimilmente in quanto non interessate da variazioni; l'autorimessa viene rappresentata unicamente nella D.I.A. n. 01/2011, secondo una conformazione coerente con stato di fatto; la pianta del piano terreno in variante rappresenta l'effettiva consistenza e disposizione degli ambienti, fatta eccezione per la veranda esterna collocata a ridosso della cucina, la quale non figura sugli elaborati di progetto; essa costituisce pertanto un'opera aggiuntiva non autorizzata; il progetto prevedeva un accesso al piano primo attraverso una scala esterna posta lungo la facciata ovest, collegata al piccolo balcone (rimasto incompleto) situato in corrispondenza dell'angolo interno tra le due maniche; la rampa di tale scala non è presente in loco, rimanendo i due livelli collegati dalla

sola scala interna caratterizzata da rampe di larghezza ridotta; sempre al piano primo, lo spazio centrale previsto come soggiorno è stato suddiviso in due ambienti disimpegnati da un breve corridoio; quello a ridosso della scala è privo di aperture dirette verso l'esterno, rimanendo unicamente utilizzabile come ripostiglio/locale di sgombero; all'estremo sud del piano primo era prevista una camera con annesso balcone coperto, internamente collegata al soggiorno di cui si è detto al punto che precede; nelle condizioni rilevate nel corso del sopralluogo, la porzione di cui trattasi si presenta tuttavia da definire, evidenziando strutture al grezzo incomplete o parzialmente demolite, priva di finiture e serramenti, verosimilmente a seguito del mancato completamento dei previsti interventi. Tra la documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico in risposta all'istanza di accesso agli atti amministrativi presentata dallo scrivente, non figura l'autorizzazione all'agibilità e pertanto lo scrivente la considera come tuttora mancante e da richiedere. Occorre in primo luogo rilevare come la D.I.A. n. 01/2011 sia stata espressamente predisposta per costituire *“variante alla DIA 9/2000, DIA 1/2002 e DIA 4/2004”* e come le pratiche edilizie alle quali introduceva modifiche, rispettivamente presentate nel 2000, nel 2002 e nel 2004, erano da tempo giunte a scadenza; su tali basi, già in allora la pratica edilizia avrebbe dovuto essere configurata quale sanatoria, non potendo costituire una semplice variante in corso d'opera. Ferma restando tale premessa, si è visto come all'intervento di trasformazione del fabbricato sia in ogni caso associabile un chiaro iter amministrativo e, posto che le variazioni sopra elencate si configurano di carattere non sostanziale, sono avvenute nel rispetto dell'ingombro del fabbricato ed afferiscono in parte ad opere incomplete o non realizzate, non ponendosi in contrasto con le norme di piano né con la destinazione autorizzata, esse potranno giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l'effettivo stato dell'immobile. La regolarizzazione non potrà tuttavia interessare la veranda esterna, la cui realizzazione è avvenuta in assenza di pratiche autorizzative, costituendo avancorpo che incrementa la superficie coperta e che non rispetta la distanza dal confine, potendo unicamente essere prevista la sua rimozione. A valle della sanatoria dovrà infine essere presentata la pratica relativa all'agibilità dell'immobile, previo ottenimento delle certificazioni di conformità relative al comparto impiantistico. Riguardo ad esse si è visto come siano presenti le dotazioni di cui più sopra si è dato atto, delle quali, nell'impossibilità di svolgere un effettivo collaudo, non è tuttavia possibile conoscere eventuali necessità di adeguamento. Considerato che l'edificio è correntemente abitato e che gli impianti, dell'età inferiore a 10 anni, risultano in esercizio, essi vengono assunti come conformi, dovendo eventuali piccoli adeguamenti intendersi assorbiti dai generali parametri estimativi illustrati. La precisa quantificazione dei costi relativi alla completa regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, comprendenti oblazioni, diritti ed oneri professionali, potrà avvenire solamente con l'affidamento del relativo incarico e l'impostazione della pratica, sentito l'Ufficio Tecnico comunale. Ritenendo applicabile, in funzione delle difformità, l'oblazione in misura minima e tenuto conto dei costi necessari alla predisposizione della pratica in sanatoria, della pratica per l'agibilità, dei certificati impiantistici e della rimozione della veranda, ai fini estimativi viene assunto un costo complessivo di € 4.000,00. Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate e di quanto relazionato dal perito, si rileva che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 6 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'art. 46 comma 5 che prevede che *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria”*.

Essendo il fabbricato indipendente, non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, condominiali né spese straordinarie deliberate.

Situazione occupazionale.

L'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati; pertanto, l'immobile è da considerarsi libero.

*** **

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 annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

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.

*** **

Il predetto immobile risulta meglio descritto in sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

*** **

PREZZO DELLA VENDITA.

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi € 72.000,00 (euro settantaduemila/00).
2. L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00) in quanto ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

*** **

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l’udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 3 novembre 2026), inviandola 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 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 nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca di Asti (IBAN IT62 N060 8522 5000 0000 0030 244)**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva RGE n. 19/2021 lotto unico - versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il 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 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'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente 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;

(n.b.: 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).

Deliberazione sulle offerte

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

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, 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.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 1.000,00 (euro mille/00) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni sei e pertanto durerà dal giorno 4 novembre 2026 alle ore 9:30 al giorno 10 novembre 2026 alle ore 12:00.

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 lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'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 e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

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 nella propria offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato).

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc (“*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'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231*”) dovrà, 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 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (informazioni

antiriciclaggio, inclusa la dichiarazione sulla titolarità effettiva).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva 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 comma 5 del D.Lgs. n. 385/1993, 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. n. 385/1993, 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, 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, D.M. 227/2015) sul c/c intestato alla procedura. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione 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 dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia n. 81 – 10156 Torino, tel. 011/485338 – 011/482822 – 011/488913, cell. 366/4299971, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it – immobiliari@ivgpiemonte.it.**

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I sopra indicati recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore

17:00.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net, unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

*** **

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato in giorni feriali presso il proprio studio.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

*** **

Alba, lì 30.07.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Sandri