

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 134/2021 R.E.

Il sottoscritto **AVV. LORENZO LOMBARDI**, con studio in Asti, C.so Dante 51 vista la ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, del 29/03/2022 comunicata in data 30/03/2022, di delega delle operazioni di vendita senza incanto, visti gli artt. 591 bis e 576 e 570 e segg. C.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 15.30** presso il proprio studio in Asti, C.so Dante 51 procederà alla

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO 1: in Comune di **MONTECHIARO D'ASTI**, **Via Mondo n. 26** composto da fabbricato civile, a manica semplice, comprendente un alloggio su due piani, annesse autorimesse, magazzino in corpo staccato, cortile proprio e terreno e precisamente:

a) **Alloggio** comprendente:

- al piano seminterrato tavernetta, locali di sgombero, servizi ed "infernotto";
- al piano terra con accesso dal cortile comune ingresso, scala interna di accesso al piano superiore, altro locale di sgombero, soggiorno, entrata con vano scala, disimpegno con lavanderia e bagno, terrazzino con rampa scala esterna;
- al primo piano un terrazzo chiuso, disimpegno con bagno, rampa scala interna di collegamento con il piano inferiore, disimpegno con cucina e camera, altro disimpegno con camera, vano scala a doppia rampa e camera con balconi esterni.

Così censito a Catasto Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti:

- foglio 8 n. 26, sub.5, Via Mondo n. 26, piano S1-T-1, z.c. U, Cat. A/3, cl. U, cons. vani 10, superficie catastale mq. 405, rendita €. 351,19.

b) **Autorimesse**, al piano terra con accesso dal cortile comune, censite a Catasto Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti:

- foglio 6 n° 26 sub. 6, Via Mondo n° 20, piano T, z.c. U, Cat. C/6, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 25, rendita €. 37,18;
- foglio 6 n° 26 sub. 7, Via Mondo n° 20, piano T, z.c. U, Cat. C/6, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 22, rendita €. 29,75;

c) **Magazzino**, al piano seminterrato si sviluppa su un ampio locale con retro e con accesso dall'area di proprietà, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti:

- fg. 8 n° 26 sub, 8, Via Mondo n° 26, p. S1, z.c. U, Cat. C/2, Cl. 1, consistenza mq. 57, superficie catastale mq. 70, rendita €. 70,65.

Confini: mappali n. 23, n. 27, n. 396 e n. 397, n. 22, n. 225 del fg. 7 e n. 395 del fg. 8, n. 392, cortile comune, salvo altri o variati.

Dati catastali LOTTO 1:

gli immobili risultano così censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti:

- foglio 8 n. 26, sub.5, Via Mondo n. 26, piano S1-T-1, z.c. U, Cat. A/3, cl. U, cons. vani 10, superficie catastale mq. 405, rendita €. 351,19;

- foglio 6 n° 26 sub. 6, Via Mondo n° 20, piano T, z.c. U, Cat. C/6, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 25, rendita €. 37,18;
- foglio 6 n° 26 sub. 7, Via Mondo n° 20, piano T, z.c. U, Cat. C/6, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 22, rendita €. 29,75;
- foglio 8 n° 26 sub. 8, Via Mondo n° 26, p. S1, z.c. U, Cat. C/2, Cl. 1, consistenza mq. 57, superficie catastale mq. 70, rendita €. 70,65.

Conformità catastale e regolarità edilizia:

Risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1206 del 7/06/1987 relativa ad opere di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione in Via Mondo
- Concessione Edilizia n. 1289 del 11/12/1999 per demolizione e ricostruzione magazzino seminterrato in Via Mondo.
- Concessione edilizia di variante n. 25 del 11/05/1998 per ristrutturazione e ampliamento di edificio uso civile abitazione in variante alla concessione edilizia n. 1206 del 22/05/1997 per ristrutturazione ed ampliamento edificio uso civile abitazione.
- D.I.A. n. 14 in data 10/03/2003 per ampliamento del magazzino e modifiche interne all'abitazione.
- D.I.A. n. 34 in data 21/07/2004 per lavori di ristrutturazione edilizia del magazzino in variante alla DIA n. 14 del 10/03/2003.

Dal confronto fra la documentazione acquisita e quanto riscontrato durante il sopralluogo, sono state rilevate le seguenti difformità:

- a piano interrato: la cantina è utilizzata come tavernetta, il locale di sgombero è attrezzato come cucina, il portico è stato chiuso e trasformato in servizio igienico con annesso locale di sgombero;
- a piano terra: il vano che in progetto era destinato a "cucina" è stato tramezzato in modo da venire utilizzato come disimpegno e lavanderia;
- a primo piano il terrazzo posto a confine con il mappale 384 e 387 che doveva essere aperto verso cortile è stato chiuso e viene utilizzato come salotto. È, inoltre, stato prolungato il disimpegno retrostante a confine con i mappali 27 e 23 e le due porzioni abitative sono state collegate con l'apertura di una porta interna di comunicazione, rendendo di fatto l'edificio unifamiliare.

Gli illeciti rilevati sono sanabili con la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o di SCIA (alternativa al P.d.C.) e con il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del doppio del costo di costruzione. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione il loro ammontare è stimabile in € 954,68.

Per quanto riguarda il costo di costruzione è necessario predisporre un computo metrico relativo alle opere realizzate; tuttavia l'importo da versare è stimabile in € 1.233,73.

Per quanto riguarda il magazzino realizzato al di sotto del cortile si precisa che lo stesso è utilizzato come laboratorio artigianale. L'unica difformità rilevata è rappresentata dalla presenza di una finestra della larghezza di m. 2,40 circa. L'illecito è sanabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento dell'oblazione pari ad €. 517,00.

La difformità più rilevante è costituita dalla presenza di una struttura precaria costituita da puntelli metallici verticali e ricoperta con lastre in lamiera ondulate, assimilabile ad una tettoia, che ricopre l'intera superficie accessoria compresa tra il

laboratorio ed il mappale 397. Questa difformità configura un incremento della superficie coperta che non può essere sanata e deve essere demolita con un costo stimato in €. 1.500,00 a corpo.

Stato Conservativo:

L'alloggio, al suo interno, è dotato di normali finiture. I pavimenti interni sono, per lo più realizzati con piastrelle in ceramica, la rampa scala di accesso al primo piano e la scala interna di collegamento tra i vari piani (seminterrato, terra e primo) è realizzata con gradini in cotto, l'orditura del tetto è realizzata con orditura in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese. I serramenti sono di buona fattura, gli impianti sono funzionanti al pari dei servizi igienici rifiniti con particolare cura.

Atto di provenienza:

Gli immobili risultano pervenuti agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Girino del 18/02/1989 (Rep. 31842), trascritto in data 11/03/1989 ai nn. 1914/1378 e con successivo atto di donazione a rogito Notaio Girino del 08/03/1997 (Rep. 60743), trascritto in data 18/03/1997 ai nn. 2268/1849 hanno regolato i rapporti interni (nuda proprietà per un esecutato ed usufrutto per la quota di ½ ciascuno per gli altri due esecutati).

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare posto in vendita è attualmente in uso al debitore esecutato.

Situazione edilizia:

Il compendio immobiliare in oggetto è inserito in area che il vigente P.R.G.C. del Comune di Montechiaro d'Asti classifica come "NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI ANTICA FORMAZIONE" (zona BNA di PRGC).

Si evidenzia che l'individuazione catastale sopra indicata è il risultato dell'attività che si è imposta a seguito delle verifiche effettuate dal CTU per aggiornare le intestazioni, procedere al riaccatastamento, aggiornare le planimetrie catastali, le consistenze e le rendite in precedenza attribuite. In considerazione di quanto sopra sono state presentate le seguenti pratiche:

- tipo mappale – atto di aggiornamento Protocollo n° 2022/AT0008624 in data 02/03/2022 per fusione dei mappali 26, 385, 386, 393, 394 del foglio 8 in un unico mappale: fg. 8 n° 26 di are 9,58
- DOCFA Protocollo n. AT0008988 in data 04/03/2022 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni dell'alloggio
- DOCFA Protocollo n. AT0008983 in data 04/03/2022 per demolizione totale del precedente magazzino fg. 8 n. 26 sub.4
- DOCFA Protocollo n. AT0008987 in data 04/03/2022 per accatastamento nuovo magazzino:

Per completezza si precisa che i precedenti identificativi catastali erano i seguenti:

- foglio 8, particella 26 sub. 3, Categoria A/4, Classe 4, vani 9, superficie catastale totale mq. 285, escluse aree scoperte mq. 277, rendita €. 385,79, Via Mondo n° 16, piano S-T-1.
- foglio 8, particella 26 sub. 4, categoria C/2, Classe 1, consistenza mq. 48, superficie catastale mq. 73, rendita €. 59,50, Via Mondo n. 16, piano T-1.

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità.

Certificazione energetica:

Si dà atto che è stato rilasciato attestato di certificazione energetica n. 2022 102598 0025 valido fino al 31/12/2023 del 21/03/2022 a firma dell'Arch. Gianpaolo Curletto relativamente all'alloggio di cui al lotto 1.

Regime fiscale:

Gli immobili sono assoggettati ad imposta di registro in misura proporzionale e ad imposta catastale ed ipotecaria in misura fissa.

Ulteriori precisazioni:

Per una più dettagliata descrizione degli immobili sopra indicati e delle loro caratteristiche interne ed esterne si fa rinvio alla relazione di stima depositata nella procedura esecutiva dal **Geom. Bruno Curletto** da intendersi qui integralmente trascritta e consultabile sui diti internet di cui infra.

Le unità immobiliari sono poste 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.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA RELATIVE AL***LOTTO N.1*****PREZZO BASE: € 72.800,00****OFFERTA MINIMA: € 54.600,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00****TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 14/12/2026 ore 12:00 con le precisazioni di cui *infra*****DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 15/12/2026 ore 15:30****LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Asti (AT), corso Dante n. 51, presso lo studio del professionista delegato AVV. LORENZO LOMBARDI****CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO****IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT49K0608510300000000038765****GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A - www.astetelematiche.it/****PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE**

LOTTO 2: in Comune di **MONTIGLIO MONFERRATO, loc. Scandeluzza, Via San Bernardino n. 15** consistente in struttura al grezzo a due piani fuori terra con interrato e, in corpo staccato, portico e magazzino con cortile proprio, comprendente:

- al piano interrato cantina con accesso dal cortile;
- al piano terra: tre locali con portico e magazzino antistanti
- al primo piano tre locali con balcone aggettante verso cortile.

Dati catastali LOTTO 2:

Il compendio di cui sopra è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montiglio Monferrato:

- fg. 3 n. 188, sub. 1, Categoria C/2, classe U, consistenza mq. 58, superficie catastale totale mq. 85, rendita €. 43,80, piano T.

Conformità catastale e regolarità edilizia:

Si evidenzia che sia a piano terra e sia a primo piano sono state realizzate nuove tramezze che definiscono divisioni interne, senza che siano state presentate pratiche edilizie in Comune di Montiglio Monferrato.

Si evidenzia che un tempo i locali di cui sopra erano destinati a civile abitazione, oggi il fabbricato non è abitabile essendo al grezzo, equiparabile ad una struttura, privo di serramenti, di pavimenti, di intonaci e di impianti e mancante, per quanto si è potuto accertare, di allacciamenti sia alla rete elettrica e sia alla rete idrica.

Confini: Via San Bernardino, altre proprietà, salvo altri o variati.

Risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- D.I.A. n. 9/2006 in data 16/02/2006 per il rifacimento del tetto sul porticato con la demolizione del fienile.

Stato conservativo e di occupazione:

Il fabbricato non è abitato e non è abitabile, essendo al grezzo, equiparabile ad una struttura, privo di serramenti, di pavimenti, di intonaci e di impianti e mancante, per quanto si è potuto accertare, di allacciamenti sia alla rete elettrica e sia alla rete idrica.

Situazione edilizia:

Il compendio immobiliare in oggetto è inserito in area che il vigente P.R.G.C. del Comune di Montiglio Monferrato classifica come “AREA EDIFICATA DI RISTRUTTURAZIONE” per cui si applica l’art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dal confronto fra la documentazione acquisita e quanto riscontrato durante il sopralluogo, sono state rilevate le seguenti difformità:

- esecuzione lavori di chiusura delle bucatore della facciata principale tamponate verso il cortile;
- opere interne di costruzione di nuove tramezze;
- costruzione di rampa scala in c.a. di collegamento con il primo piano del fabbricato;
- creazione di un varco all’interno di un muro di spina che, in quanto portante, richiedeva la preventiva presentazione della denuncia strutturale.

Gli illeciti sono sanabili con la presentazione di una SCIA a sanatoria ed il pagamento dell’oblazione pari ad €. 517,00.

Si evidenzia che l’individuazione catastale sopra indicata è quanto è risultato dell’attività

che si è imposta a seguito delle verifiche effettuate dal CTU che ha provveduto alla presentazione delle seguenti pratiche:

- tipo mappale per demolizione del ripostiglio che invadeva il cortile e che risulta demolito prot. n° 2022/9511 in data 07/03/2022.

- DOCFA protocollo n. AT0009511 in data 08/03/20 per il riaccatastamento del fabbricato ex civile e relative pertinenze accessorie.

Di seguito si riporta la precedente identificazione catastale al NCEU del Comune di Montiglio Monferrato, sezione C - Scandeluzza:

- foglio 3 particella 188, Categoria A/4, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq. 166, escluse aree scoperte mq. 165, rendita €.

204,52, Via S. Bernardino n. 15, piano T-1-S.

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità.

Atto di provenienza:

L'immobile di cui al lotto 2 è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gustavo Gili di Torino del 05/05/11 (Rep. 9397), trascritto presso la Conservatoria di Casale M.to in data 01/06/2011 ai nn.281/1963.

Si dà atto, ai fini della continuità delle trascrizioni, di intervenuta accettazione tacita di eredità derivante da atto a rogito Notaio Marco Camusso del 18/01/90, repertorio 24396/1011, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato in data 16/06/26 ai numeri 3321 reg. gen. e 2789 reg. part.

Regime fiscale:

Gli immobili sono assoggettati ad imposta di registro in misura proporzionale e ad imposta catastale ed ipotecaria in misura fissa.

Certificato prestazione energetica:

Per il compendio di cui al lotto 2, l'attestato di prestazione energetica non è dovuto in quanto trattasi di edificio allo stato attuale inagibile ed incompleto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 della L.R. 13/2007.

Regime fiscale:

Gli immobili sono assoggettati ad imposta di registro in misura proporzionale e ad imposta catastale ed ipotecaria in misura fissa.

Ulteriori precisazioni:

Per una più dettagliata descrizione degli immobili sopra indicati e delle loro caratteristiche interne ed esterne si fa rinvio alla relazione di stima depositata nella procedura esecutiva dal **Geom. Bruno Curletto** da intendersi qui integralmente trascritta e consultabile sui siti internet di cui infra.

Le unità immobiliari sono poste 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.

**RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA RELATIVE AL
LOTTO N.2**

PREZZO BASE: € 12.400,00

OFFERTA MINIMA: € 9.300,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 14/12/2026 ore 12:00 con le precisazioni di cui
*infra***

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 15/12/2026 ore 15:30

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Asti (AT), corso Dante n. 51, presso lo studio del
professionista delegato AVV. LORENZO LOMBARDI**

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT49K0608510300000000038765

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A - www.astetelematiche.it/

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

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti ex lege, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui *infra*);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (“Allegare il file dell’offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l’invalidazione del file e dell’offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l’offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l’utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l’offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore può essere l’offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l’offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell’art. 12 commi 4 e 5 del D.M. 32/2015. Detta procura speciale va allegata all’offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L’offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12:00 del 10 dicembre 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- a) i dati identificativi dell’offerente (con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)**, con la precisazione che, nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace, l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato Italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità, da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è

soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;
= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso la Banca di Asti, Agenzia n.8, corso Alfieri n. 203, le cui coordinate sono:

IBAN IT49K0608510300000000038765 intestato a “Tribunale di Asti R.E. 134/2021”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa è riferita.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00). Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti

necessari per partecipare ad una gara telematica ed informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme. È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Asti, avente i seguenti recapiti:

indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138

telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980

mail: ivgasti@ivgpiemonte.it, richieste.visite@ivgpiemonte.it

pec: ifir560@pec.ifir.it

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

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

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato al seguente recapito e-mail: lombardi.lorenzo@fastwebnet.it, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Asti (AT), corso Dante n. 51 (tel. 0141/592942; e-mail: lombardi.lorenzo@fastwebnet.it, pec lombardi.lorenzo@ordineavvocatiasti.eu).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Asti (AT), corso Dante n. 51 nei seguenti giorni ed orari: in giorni feriali, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 15:30 alle ore 19.00, previo accordo con il delegato.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per

presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 15:30**.

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

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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 nel presente 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 (che verranno espressamente indicate 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 e agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà, quindi, inizio il giorno 15 dicembre 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 21 dicembre 2026 alle ore 12.00**; in caso di rilancio

presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

PER IL CREDITORE FONDIARIO (Art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385):

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. n. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D. Lgs. n. 385/1993, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico

saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c. VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al delegato.

===OoOoO===

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte

mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astemobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it.

Asti, lì 24 settembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Lorenzo Lombardi