

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedimento R.G. n. 288/2026 (causa di divisione)

La G.E. Dott.ssa Laura BRIZI

La sottoscritta Avv. Sara GALLO (c.f. GLL SRA 72S44 A479H) con studio in Asti, Via Giobert 9, PEC: gallo.sara@ordineavvocatiasti.eu, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 03.06.2026,

Vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della causa di divisione n. 288/2026 R.G. composto da due lotti, contro: indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196;

Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 15 dicembre 2026, ore 16.00

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNO

nel Comune di Villanova d'Asti (AT), Via Milano 10/3, stabile con sviluppo verticale da cielo a terra, sviluppato su tre livelli, ovvero piano terreno, piano primo e piano secondo (sottotetto). L'abitazione (sub.5) è sviluppata sui tre piani, mentre l'autorimessa (sub.3) è posta al piano terreno, censiti al Catasto fabbricati, come segue:

Foglio 22, particella 81, Sub. 3, cat. C/6, cl. U, consistenza 27 mq., Piano T

Foglio 22, particella 81, Sub. 5, cat. A/2, cl. 2, consistenza 10 vani, Piano T-1-2

LOTTO DUE

nel Comune di Castagnole delle Lanze (AT), terreni agricoli così censiti a catasto terreni:

Foglio 2, particella 82, Sub. -, vigneto, cl. 1, consistenza 2720

Foglio 2, particella 358, Sub. -, seminativo, cl. 2, consistenza 2250

Si richiama e si rimanda integralmente alla consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal geom. Saul Boffa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OFFERTI IN VENDITA

Lotto 1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in area semicentrale urbana, Via Milano 10/3, collegata alla via pubblica tramite strada asfaltata, dista circa 10 minuti a piedi dal centro cittadino ed è ben servito dai servizi, i fabbricati limitrofi sono di recente costruzione.

Lo stabile oggetto di esecuzione ha sviluppo verticale da cielo a terra, è sviluppato su tre livelli, ovvero piano terreno, piano primo e piano secondo (sottotetto). L'abitazione (sub.5) è sviluppata sui tre piani, mentre l'autorimessa (sub.3) è posta al piano terreno.

DESCRIZIONE UNITA' ABITATIVA SUBALTERNO 5

L'edificio è ubicato in prima area semicentrale con intorno edificato da altri immobili a destinazione prevalentemente abitativa, l'utilizzazione è quindi residenziale.

L'immobile, in considerazione dello stato di manutenzione esistente, è attualmente da considerarsi abitabile ed utilizzabile ai fini abitativi. Alla data del sopralluogo effettuato dal CTU geom. Saul Boffa risulta occupato dall'esecutato e dai famigliari.

Lo stato manutentivo interno dell'abitazione al piano terreno è in buono stato, in quanto di recente è stato oggetto ristrutturazione, mentre l'abitazione al piano primo e il piano sottotetto risultano ancora allo stato originale di edificazione.

I materiali utilizzati per la costruzione si ritengono di buona qualità complessiva.

L'accesso pedonale e quello carraio avvengono dalla via pubblica ovvero Via Milano e attraversando il cortile privato si accede all'abitazione.

Il fabbricato è di architettura risalente inizio anni settanta, bene inserita nel contesto cittadino; la struttura è in c.a. mista; i solai sono in latero cemento, copertura principale a padiglione.

L'abitazione al piano terreno è suddivisa in una zona giorno composta da un ampio ingresso con soggiorno e un'ampia cucina, mentre nella zona notte troviamo due camera da letto, una bagno, una lavanderia e due ripostigli i quali ricavati sfruttando il sotto scala. Nell'ingresso/soggiorno si trova la scala che dà accesso alla restante abitazione posta al piano primo.

Il piano primo è composto da una seconda cucina, un ampio soggiorno, un bagno, due camere, due balconi ed un ampio terrazzo. I vari locali sono disimpegnati da corridoio che dà anche accesso alla scala che porta al sottotetto. Il sottotetto non è abitabile e risulta allo stato grezzo.

I serramenti del piano terreno sono in parte di legno a doppio vetro con tapparella e parte in PVC doppio vetro, le porte di accesso ai vani sono in legno tamburato e la porta di accesso è del tipo blindata. Gli infissi al piano primo sono in legno a vetro singolo e parte con doppio infisso in alluminio e vetro singolo.

I pavimenti piano terreno sono in piastrelle di ceramica o simile mentre quelli al piano primo sono in piastrelle di marmo. Gli scalini e il pianerottolo della scala sono rivestiti in marmo. I muri interni e i soffitti sono tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è autonomo la caldaia è posizionata al piano terreno alimentata da gas metano, l'impianto elettrico sottotraccia è in condizioni buone. Impianto idrico generale con tubature in sottotraccia con relativi raccordi e scarichi; accessori bagno completi ed a vista funzionanti. Al piano primo risulta presente in alcuni locali l'aria condizionata.

Si precisa che per tutti gli impianti tecnologici non è stato possibile verificare la presenza di certificazioni di conformità

DESCRIZIONE UNITA' AUTORIMESSA SUBALTERNO 3

L'autorimessa è ubicata al piano terreno e l'accesso avviene dal cortile privato. L'autorimessa è di ampia metratura, può accogliere due autovetture ed ha doppio portone di accesso. I muri sono intonacati e la pavimentazione è in battuto grezzo, sul retro è presente una finestra. La copertura è a terrazzo praticabile, non risultano presenti infiltrazioni di acque meteoriche o altro. Lo stato conservativo è buono.

Lotto 2

Trattasi di terreno agricolo coltivato completamente a vite, situato a media collina con esposizione nord/est, forma un corpo unico di 4970mq di cui 3000 coltivati a vitigno del tipo "Piemonte Cortese" e la restante parte di 1970 mq coltivati a vitigno del tipo "Cortese da tavola".

Il lotto risulta accessibile da strada comunale sterrata in buono stato e facilmente raggiungibile con mezzi.

Attualmente i terreni sono lavorati da terzi ed è presente un contratto di affitto agrario non opponibile alla procedura.

* * * * *

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il compendio immobiliare pignorato non fa parte di un condominio

DATI CATASTALI

Gli elementi descrittivi degli immobili e quelli identificativi catastali delle unità immobiliari indicati nell'atto di pignoramento immobiliare depositato risultano conformi e individuano perfettamente i beni oggetto dell'esecuzione e della divisione.

Di seguito si indicano i dati catastali aggiornati

Lotto 1

Nel Comune di Villanova d'Asti (AT), immobili censiti al Catasto fabbricati, come segue:

Foglio 22, particella 81, Sub. 3, cat. C/6, cl. U, consistenza 27 mq., Piano T

Foglio 22, particella 81, Sub. 5, cat. A/2, cl. 2, consistenza 10 vani, Piano T-1-2

Lotto 2

Nel Comune di Castagnole delle Lanze (AT), terreni agricoli così censiti a catasto terreni:

Foglio 2, particella 82, Sub. -, vigneto, cl. 1, consistenza 2720

Foglio 2, particella 358, Sub. -, seminativo, cl. 2, consistenza 2250

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Saul Boffa a cui integralmente si rimanda) il CTU effettuati sopralluoghi, preso visione delle mappe, delle planimetrie dell'immobile e dello stato dei luoghi, ha riscontrato delle difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali dell'immobile in Villanova D'Asti (lotto 1), pertanto, l'aggiornamento catastale sarà a cura dell'aggiudicatario, in quanto dovrà essere modificato il fabbricato sia a Catasto Terreni che a Catasto Fabbricato.

Gli immobili a Castagnole delle Lanze (lotto 2), invece, non necessitano di aggiornamenti catastali.

ATTO DI PROVENIENZA:

Lotto 1

Agli attuali proprietari, ciascuno della quota 1/2 di proprietà, gli immobili sono pervenuti con atto di acquisto a rogito dr. Notaio Pierpaolo Girino, Notaio in Asti, in data 03/03/2017, Rep. n. 1551/1395. Trascrizione presso la conservatoria di Asti il 27/03/2017 ai numeri 2922/2275.

Lotto 2

Agli attuali proprietari, ciascuno della quota 1/3 di proprietà, gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte (decesso del 22/03/1997), successione n° 33 vol.1655 del 01/08/1997, accettazione d'eredità con beneficio di inventario con nota in data 02/06/1997 ai numeri 4407/3528.

CONFINI:

Lotto 1

Coerenze fabbricato a Villanova d'Asti al fg.22map.81 subalterno 3 e 5, partendo da Nord e procedendo in senso orario: mappale 65 e 107 del foglio 22, ad est con il mappale 112 del foglio 22, a sud con mappale 111 del foglio 22 e a ovest con i mappali 507 e 127 sempre dello stesso foglio.

Lotto 2

Coerenze terreni a Castagnole delle Lanze al fg. 2 mappali 82 e 358, i due mappali formano un lotto unico, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord mappale 75 stesso foglio, a est mappale 446 stesso foglio, a sud mappale 83 stesso foglio e a ovest strada comunale inghiaiaata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto 1

Il CTU riferisce che dai sopralluoghi effettuati e dalle dichiarazioni rilasciate dal esecutato, gli immobili in Villanova d'Asti risultano non affittati ma occupati dall'esecutato, dalla moglie dell'esecutato (comproprietaria di 1/2) e dai due figli minori.

Lotto 2

Gli immobili in Castagnole delle Lanze (lotto 2) risultano affittati con contratto stipulato davanti all'associazione di categoria "Coldiretti" di Canelli (AT). La data del contratto di affitto è 26/02/2024 data successiva alla trascrizione del pignoramento trascritto il 05/01/2023, pertanto non opponibile alla procedura. Da indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Asti non risultano registrati contratti di affitto.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Lotto 1

Il consulente Tecnico geom. Saul Boffa ci riferisce, dopo gli opportuni accertamenti e rilievi presso gli uffici tecnici comunali Villanova d'Asti (lotto 1), presso il catasto e dalla lettura degli atti notarili, che la costruzione ha avuto inizio il 03/02/1971.

Presso gli archivi comunali dopo ripetute indagini sono emerse le pratiche edilizie che ne autorizzano la costruzione ed è stata rintracciata l'abitabilità.

CONFORMITA' COSTRUZIONE sub.3 e sub.5 a Villanova d'Asti (lotto 1)

I titoli edilizi rintracciati sono i seguenti:

1. licenza di costruzione n. 74/70 in data 29 ottobre 1970, successivamente volturata con licenza n. 8b/71 in data 3 febbraio 1971 (sub.5);
2. certificato abitabilità-agibilità in data 28 dicembre 1972 n. 74/70 (sub.5);
3. concessione 50/73 del 08/05/1973 -recinzione
4. concessione n. 149/81 in data 26 giugno 1981 (sub.3);
5. concessione n. 108/82 in data 12 agosto 1982 per variante in corso d'opera alla concessione n. 149/81 (sub.3);
6. autorizzazione alla usabilità locale uso autorimessa (sub.3) in data 27 ottobre 1984;
7. concessione n. 90/86 in data 26 settembre 1986 per cambiamento di destinazione locali al piano terreno con opere edili (sub.5);
8. concessione n. 10/87 in data 19 marzo 1987 per variante in corso d'opera alla concessione n. 90/86 (sub.5);
9. autorizzazione alla abitabilità in data 18 gennaio 1988 con decorrenza dalla stessa data di rilascio (sub.5);
10. Sanatoria denuncia di inizio attività (D.I.A.) n.30/2016, per modifiche distributive, varianti di facciata,

realizzazione pozzo e modifica recinzione-protocollata in data 25 novembre 2016 al n. 582/2016;

11. CILA del 20/05/2017 prot.4972/228 –n°36/2017 (senza fine lavori)

Lotto 2

CONFORMITA' COSTRUZIONE mappali 82 e 358 a Castagnole delle Lanze (lotto 2)

Nessun titolo edilizi rintracciato essendo terreni agricoli.

CONFORMITA' EDILIZIA

Lotto 1

DIFFORMITA' RISCONTRATE sub.3 e sub.5 a Villanova d'Asti (lotto 1)

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e i progetti depositati sono emerse delle difformità edilizie.

SUBALTERNO 5 ABITAZIONE

Rispetto alla CILA del 20/05/2017 prot.4972/228 –n°36/2017 si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione della tramezzatura interna, vano scala chiuso al piano terreno creato dei ripostigli nel sotto scala
2. spostamento delle pareti tra l'attuale deposito e bagno/lavanderia
3. variata la destinazione bagno/lavanderia da progetto era ripostiglio
4. il deposito C.T. è diventato camera da letto, risulta non verificato il rapporto aeroilluminante di 1/8 e pertanto non può essere utilizzata come camera ma come deposito.

Rispetto alla DIA in sanatoria n.30/2016 è stata riscontrata una difformità rappresentativa grafica di posizionamento dell'apertura, il terrazzo risulta rappresentato più piccolo e altre piccole difformità in generale.

SUBALTERNO 3 AUTORIMESSA

Rispetto alla DIA di sanatoria n.30/2016 protocollata in data 25 novembre 2016 al n. 582/2016 è stato riscontrato che il fabbricato da progetto internamente viene rappresentato graficamente con pianta quadrata, mentre nella realtà ha forma rettangolare di lato circa 4.80m e lato 5.50m. Tale difformità (da approfondire), attualmente rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi del comma 1 bis dell'art. 34 bis del DPR 380/2001. Le tolleranze esecutive di cui al comma 3 dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

CONCLUSIONE

Le difformità dei sub.3 e 5 che non rientrano nelle tolleranze costruttive, rappresentative o grafiche (art. 34 bis del DPR 380/2001 e legge regionale art. 6-bis della L.R. 19/1999 commi 1, 2 e 3), possono essere sanate con pratica edilizia di "SCIA in sanatoria" con relativo pagamento dell'oblazione di 5160,00€ oltre a diritti di segreteria di 130,00€ e il doppio degli oneri di costruzioni calcolati da computo metrico ovvero il 5% di 1/3 del costo di costruzione stimato approssimativamente incirca 1.500,00€ (ovvero computo circa 45.000€ x 1/3 il 5% x 2), oltre a 4.000,00€ per pratiche edilizie e aggiornamenti catastali.

Totale costo complessivo della sanatoria stimato in 10.790,00€ circa.

Per la regolarizzazione in sanatoria, il CTU consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanova d'Asti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lotto 1

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2025 212102 0019 valido sino al 31.12.2026, classe energetica F redatta dal geom. Saul Boffa.

SPESE CONDOMINIALI

Come già segnalato, il compendio immobiliare non fa parte di un condominio.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 261.000,00

OFFERTA MINIMA: € 195.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

Si evidenzia che, con riferimento ai valori sopra descritti, si dovrà considerare quanto emerge dalla CTU integralmente richiamata in merito alla situazione edilizio-urbanistica e catastale del compendio immobiliare: di tanto è stato tenuto, debito conto nel ricercato valore di mercato mediante decurtazione percentile

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 30.850,00

OFFERTA MINIMA: € 23.138,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

Si evidenzia che, con riferimento ai valori sopra descritti, si dovrà considerare quanto emerge dalla CTU integralmente richiamata in merito alla situazione edilizio-urbanistica e catastale del compendio immobiliare: di tanto è stato tenuto, debito conto nel ricercato valore di mercato mediante decurtazione percentile

PER ENTRAMBI I LOTTI:

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 14.12.26 ore 12.00 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 15 dicembre 2026 ore 16:00

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT75 Y060 8510 3000 0000 0038 723

GESTORE DELLA VENDITA:

Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' 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 a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito 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. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovverosia 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.

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 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 14.12.2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata successivamente.

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 ed il numero di CRO 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.
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- q) eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 u. c. c.p.c.

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 ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- = la richiesta di agevolazioni fiscali;
- = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

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

Indicazioni particolari:

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

presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

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

= 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; 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.

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 all'aggiudicazione ma prima 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'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “**Procedimento di divisione n. 288/2026 R.G.E. – Lotto 1 (oppure) Lotto 2 - versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN:

IT75 Y060 8510 3000 0000 0038 723

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

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.

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, le cui coordinate sono **IT75 Y060 8510 3000 0000 0038 723** con la seguente causale “**Procedimento di divisione n. 288/2026 R.G.E. – Lotto 1 (oppure) Lotto 2 - versamento cauzione**”.

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.

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

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

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo.

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.

E' 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 con uffici in

TORINO, corso Francia 81

tel.: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980;

email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; mail: ivgasti@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 andranno concordate con il custode.

- 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, Via Giobert 9.

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per **il giorno 15 dicembre 2026, ore 16.00.**

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

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

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo);

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.

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.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta ed il rilancio minimo dovrà essere di almeno € 2.000,00. Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

La gara inizierà in data 15 dicembre 2026 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino

alle ore 12:00 del 21 dicembre 2026, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti come *infra*-descritti.

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

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.

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. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà

versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

§

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

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

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

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

* * * *

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a relazione di stima, sui siti internet

- www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.
- , www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it

almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Asti, 2 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Sara Gallo

Firmato digitalmente da: GALLO SARA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI
ASTI
Data: 02/10/2026 16:43:08