STUDIO LEGALE
Avv. DAVIDE MIGLIASSO
corso Alfieri, 76 – 14100 ASTI
Tel. 0141-599804

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
nella procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi a questo Tribunale
R.G.E. n.184/2023
****

Il sottoscritto Avv. Davide MIGLIASSO, iscritto al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, C.so Alfieri n. 76, delegato alla vendita con ordinanza resa dall'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione – Dott.ssa Laura Brizi – all'udienza del 10/2/2026, visti gli artt. 591 *bis* e 570 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **27 GENNAIO 2027 alle ore 16,00** avrà luogo presso il proprio studio la vendita senza incanto dei seguenti immobili pignorati, siti nel Comune di Castelletto Uzzone (CN) in Via Provinciale, Fraz. Scaletta Uzzone n. 2, composto da due corpi di fabbrica situati nella frazione Scaletta Uzzone del Comune di Castelletto Uzzone, a circa un km. a sud del concentrico del paese lungo la via Provinciale, e così censiti al Catasto Fabbricati:
- Foglio 6 particella 51 sub. 3;
- Foglio 6 particella 51 sub. 6;

Descrizione unità immobiliare f. 6 part. 51 sub. 3:
Il fabbricato ha pianta rettangolare, è libero su tre lati e in aderenza con altra costruzione (sub. 8). L'unità immobiliare pignorata è situata la piano primo, che si raggiunge tramite una scala esterna, ma comprende anche due locali al piano terra.
Il fabbricato ha struttura in muratura portante e solai piani, di cui non è identificabile la tipologia strutturale; il tetto è in laterocemento con manto di copertura in tegole piane. Le pareti al piano terra sono rivestite con pietra di Luserna a scaglie mentre al piano primo sono intonacate al civile e presentano in alcuni punti segni di distacco e sfioritura. Il cornicione in calcestruzzo armato a vista presenta segni di deterioramento con ferri di armatura affioranti e distacchi di porzioni di calcestruzzo. In un locale al piano primo sono presenti segni di infiltrazioni dalla copertura.
Si tratta di un'unità immobiliare adibita a residenza situata al primo piano del fabbricato sopra descritto. Vi si accede da una scala esterna a doppia rampa con gradini rivestiti in pietra che conduce al terrazzo coperto antistante all'ingresso, su cui si apre il portoncino in alluminio con campiture vetrate.
L'alloggio comprende sette vani, distribuiti da un unico lungo corridoio, e tre bagni.
La superficie commerciale complessiva è di circa 210 mq.
Descrizione unità immobiliare f. 6 part. 51 sub. 6:
Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare ha pianta a "T" ed è libero su tutti i lati. Ha struttura in muratura portante molto disomogenea con porzioni in pietra, altre in mattoni pieni e alcune in mattoni forati; il solaio intermedio è in laterizio armato tipo "varacca" con numerosi punti in cui i ferri di armatura sono affioranti a causa dello sfondellamento dei blocchi in laterizio; il tetto è in

legno con travi a vista e manto di copertura in tegole piane tipo “marsigliesi”.
Le pareti interne sono parte intonacate al civile e parte in blocchi di cemento a vista.
Si tratta di un’unità immobiliare adibita al piano terra ad uso stalla e, al piano primo, a sgombero/fienile. La suddivisione in pianta vede la presenza ai due lati della stalla di locali adibiti a magazzino con accesso diretto dall’esterno.
La superficie commerciale complessiva è di circa 350 mq.
Il tutto come più dettagliatamente descritto nella perizia di stima 30/5/2025 (che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale) effettuata dall’ Arch. Cristina Baldi, depositata telematicamente agli atti e pubblicata sui siti internet *www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.it e www.astalegale.net.*

Prezzo base complessivo: €. 60.000,00 ***(offerta minima €.45.000,00, v. punto 11.2).***

****

MODALITA’ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avverrà in **LOTTO UNICO** al prezzo base sopra indicato, *con modalità telematica asincrona e con rilanci minimi di €.1.000,00.*

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l’acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare.

3) *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.astalegale.net sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura; il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.*

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata ***entro le ore 12:00 del giorno 26 gennaio 2027****, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*

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.

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).

4) *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 giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, 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;
5) All'offerta devono 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 (IBAN:IT65L0853010300000000297555 – intestato a TRIBUNALE DI ASTI – R.G.E. n. 184/2023) dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e del'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 e mezzo di casella di posta elettronica certificata;

6) *L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di* ***cauzione*** *una somma pari al* ***dieci per cento (10%)*** *del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astalegale.net.*

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 184/2023 RGE, 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;

7) L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione; in mancanza, le notificazioni avverranno presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

8) Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. V, T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 ed all'art. 40, co. VI, L. 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni.

9) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, nonché il compenso dovuto all'Avvocato Delegato per le operazioni di vendita (*ex* art. 179-*bis* Disp. Att. c.p.c.), restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

10) Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 ed alle sue modifiche e/o integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altri pesi ad essi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal C.T.U. Arch. Cristina Baldi.

11) L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 e ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno della vendita del **27 GENNAIO 2027,** presso lo studio dell'Avvocato Delegato in Asti, C.so Alfieri n. 76

11.1 Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astalegale.net.

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

La partecipazione degli offerenti di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astalegale.net, 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;

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.

11.2 Deliberazione sulle offerte.

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale),

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà procedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

11.3 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la ***durata di 6 (sei) giorni*** *con inizio il* ***27 GENNAIO 2027 alle ore 16,00*** *e termine il* ***2 FEBBRAIO 2027 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.astalegale.net 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.astalegale.net 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.
11.4 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.
12) *L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).*
L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., dovrà inoltre, nel termine di decadenza del saldo prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.
Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.
Contestualmente al versamento del saldo presso l'aggiudicatario dovrà ***dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato****; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.*
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o

contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma quarto, del D.Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario 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 l'eventuale residuo (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.
L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
Il sottoscritto Avvocato Delegato, inoltre,

STABILISCE

che nel caso in cui non si proceda alla vendita e ove non siano pervenute istanze di assegnazione, si procederà fin da subito, all'esito della vendita deserta, all'audizione delle parti presenti ai fini dell'emissione di nuovo avviso di vendita, eventualmente a prezzo ridotto *ex* art. 591 c.p.c.

****

Copia del presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima dei suddetti immobili sono pubblicate, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sui siti internet *www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it* e *www.astalegale.net*, nonché sul *Portale Vendite Pubbliche* del Ministero della Giustizia.
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione (o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione), saranno eseguite presso lo studio dall'Avvocato Delegato, in Asti, c.so Alfieri n. 76.
Custode degli immobili espropriati è l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) sito in Torino, Strada di Settimo 399/15 (tel. 011/485338-011/4731714; Cell. 366/4299971 fax. 011/4730562; e.mail: *immobiliari@ivgpiemonte.it*, oppure *richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it*).
Gli atti e i documenti relativi alla vendita sono consultabili in Asti, C.so Alfieri n. 76, presso lo studio dell'Avvocato Delegato sottoscritto, dal lunedì al venerdì previo appuntamento telefonico.
Asti, 23/10/2026

Avv. Davide Migliasso