Professionista delegato:
Avv. Claudia APPENDINO
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: claudia.appendino@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. **n. 154/2023** - Vendita del **26/01/2027 h. 16:00**

Il Professionista delegato, Avv. Claudia Appendino, con studio in Alba (CN), Via Cerrato n. 1, nominato dal G.E., Dott.ssa Laura Brizi, con Ordinanza in data 23/06/2026, comunicatagli in pari data,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

, ai sensi dell'art. 570 e s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, del diritto di piena proprietà per l'intero sui seguenti immobili:

LOTTO UNICO

costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione ubicato nel Comune di Vinchio (AT), Loc. Vaglio Serra n. 9, formato da:
- **alloggio su due piani** della superficie commerciale di c.ca 223,00 mq. composto da: al piano terreno soggiorno, cucinino e sala, oltre due locali di sgombero; al piano primo, accessibile mediante scala interna, tre camere, corridoio, bagno, oltre a locale di sgombero accessibile dall'esterno;
- **tettoia aperta abusiva** della superficie commerciale di c.ca 38,00 mq. da demolire.

Il fabbricato è entrostante al relativo sedime/terreno di pertinenza della consistenza di 1.990 mq..
Detto immobile è posto alle coerenze dei mappali censiti ai nn. 547, 10, 11, 14, 119, 118 e 383, tutti del foglio sesto.
L'area in cui è ubicato il sopra descritto fabbricato ricade nella **Core Zone del sito UNESCO "Nizza Monferrato e Barbera"**, facente parte del più ampio riconoscimento internazionale conferito ai "**Paesaggi Vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato**", dichiarati Patrimonio Mondiale dell'Umanità con D.G.R. n. 87-13852 del 16/03/2010.
Detta area è inoltre classificata tra le **zone di eccellenza del sito UNESCO** ai sensi dell'art. 10bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G.C. vigente.
Per una più puntuale descrizione del fabbricato oggetto di vendita e delle caratteristiche dell'area di pertinenza, si rinvia alla perizia 17/09/2025, redatta del C.T.U., Geom. Mauro Sciarpa.

DATI CATASTALI

I predetti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vinchio (AT) come segue:
- Foglio **6**, part. n. **12**, sub. **1**, cat. **A/4**, classe 2, vani 7, Cons. 181 mq, R.C. € 195,22, indirizzo: Via Vaglio Serra n. 9, Piano T-1°;
- Foglio **6**, part. n. **12**, sub. **2**, cat. **C/7**, classe U, Cons. 36 mq, R.C. € 18,41, indirizzo: Via Vaglio Serra n. 9, Piano T.

Detti immobili sono entrostanti al terreno di pertinenza pure censito al Catasto Terreni del Comune di Vinchio (AT), alla Partita Speciale 1, come segue:
- Foglio **6**, Part. **12**, Ente Urbano, Cons. 1.990 mq..

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (vds. consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Mauro Sciarpa alla quale si rimanda) risulta che vi è conformità tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

In considerazione del fatto che la vendita forzata ha ad oggetto beni appartenenti a soggetti privati, il C.T.U. ha riferito che il decreto di trasferimento degli immobili sarà gravato da imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge, da definirsi a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il C.T.U. incaricato di redigere la perizia descrittiva ed estimativa ha accertato che gli immobili oggetto di vendita sono liberi e che non risultano contratti di locazione o di altra natura aventi ad oggetto diritti di godimento a favore di terzi.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (vds. elaborato redatto dall'esperto C.T.U. Geom. Mauro Sciarpa alla quale si rimanda) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Il C.T.U. ha riferito di avere rinvenuto in relazione al fabbricato oggetto di vendita i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Condono Edilizio con Cambio di destinazione d'uso da fienile ad abitazione con realizzazione di una camera un bagno ed un disimpegno, realizzazione di recinzione prot. n. 671 del 27/03/1986;
- Autorizzazione Edilizia n. 628 del 16/09/1991 per manutenzione straordinaria su portico per ricovero attrezzi;

Si da atto che il riferimento contenuto a pag. 18 del sopra cit. elaborato peritale alla pratica edilizia "15339 del 03/11/2012" costituisce un mero refuso e non va tenuto in conto alcuno.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il C.T.U. ha rilevato che le licenze edilizie risultano essere riferite unicamente al fabbricato principale, così come risulta dagli atti conservati presso gli uffici comunali.

Il C.T.U. ha riferito quanto segue.

Dai documenti reperiti si evince che il fabbricato rurale è pervenuto agli odierni esecutati nella medesima forma e sagoma in cui si trova attualmente. Ha tuttavia precisato che **non sono disponibili elaborati progettuali (quali planimetrie, sezioni o prospetti) che ne documentino in modo completo e dettagliato la configurazione originaria**.

Per quanto riguarda la tettoia adiacente al fabbricato, il C.T.U non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia autorizzativa, né presso l'archivio comunale né tra la documentazione allegata ai passaggi di proprietà.

Detta tettoia, inoltre, non è menzionata, né descritta, in alcun atto notarile o tecnico pregresso, dal che si desume la sua natura abusiva.

In assenza di titolo abilitativo o documentazione comprovante l'epoca della realizzazione, la tettoia è da considerarsi priva di titolo edilizio e urbanisticamente non conforme.

Eventuali interventi di regolarizzazione, demolizione o sanatoria della tettoia dovranno essere

valutati alla luce della normativa vigente, tenendo conto delle destinazioni urbanistiche dell'area, dei vincoli paesaggistici e ambientali presenti e delle norme edilizie comunali.
Allo stato attuale e in forza delle normative Vigenti e dei vincoli imposti sull'area in oggetto, **la tettoia in questione risulta non sanabile e, pertanto, dovrà essere rimossa con i conseguenti oneri.**

Computo stima costi

Descrizione attività	**Importo originale (€)**	**Importo maggiorato (€)**
Demolizione struttura	1.350,00	1.755,00
Rimozione copertura e struttura in legno	1.620,00	2.106,00
Smaltimento, trasporto e oneri discarica	2.500,00	3.250,00
Pulizia area (disbosco e rimozione rovi)	1.500,00	1.950,00

Totale complessivo maggiorato

Voce	**Importo (€)**
Totale	**8.061,00**

---oooOOOooo---

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D.Lgs. 192/2005 si segnala che il fabbricato è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2025 110850 0023, redatto dall'Ing. Sara Baronetto in data 19/09/2025, valido sino al 19/09/2035; da tale documento emerge che l'immobile in questione rientra nella **classe energetica G**.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE - VINCOLEVENTUALE PRESENZA DII ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Dal punto di vista urbanistico ed ambientale, i beni oggetto di vendita ricadono in area inserita in un contesto di particolare pregio e complessità, caratterizzato da una serie di vincoli sovraordinati e di prescrizioni locali che ne influenzano fortemente l'utilizzo e le possibilità di trasformazione.
In primo luogo, l'area ricade nella Core Zone del sito UNESCO "Nizza Monferrato e Barbera", facente parte del più ampio riconoscimento internazionale conferito ai "**Paesaggi Vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato**", dichiarati Patrimonio Mondiale dell'Umanità con D.G.R. n. 87-13852 del 16/03/2010. Tale inquadramento impone il rispetto di specifici criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio culturale, agricolo e rurale, con particolare attenzione alla conservazione dell'identità vitivinicola storica del territorio.
A ciò si aggiunge la classificazione dell'area tra le **zone di eccellenza del sito UNESCO**, ai sensi dell'art. 10bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G.C. vigente. Queste aree rappresentano i nuclei di maggiore rilevanza paesaggistica e testimonianza storica del paesaggio agrario, e per tale motivo risultano soggette a prescrizioni particolarmente restrittive in merito agli interventi ammessi.
Dal punto di vista ambientale e geologico, l'area presenta condizioni critiche. La Carta di Sintesi Regionale individua il sito come appartenente alla **classe 3a1**, ovvero **area instabile soggetta a frane attive**, nonché alla **classe 3a**, indicante **porzioni di territorio con caratteristiche**

geomorfologiche e idrogeologiche sfavorevoli. Tali condizioni impongono un'attenta valutazione preliminare della compatibilità geotecnica degli interventi previsti, con l'obbligo di predisporre apposita relazione geologica, atta a verificare la stabilità e la sicurezza dell'area.
Il P.R.G.C. vigente individua inoltre ulteriori vincoli specifici, tra cui:
• la presenza di **fasce di rispetto stradali**, disciplinate dall'art. 19 delle NTA;
• il **vincolo idrogeologico**, sempre ai sensi dell'art. 19;
• l'inclusione dell'area tra quelle classificate come **aree boscate** secondo la L.R. 45/1989;
• l'appartenenza alla **classe acustica 3** (aree di tipo misto), come definito dall'art. 39 NTA.
Dal punto di vista urbanistico, l'area è classificata come **zona agricola (AG)**, in riferimento all'art. 17 delle NTA, e pertanto destinata prioritariamente ad attività agricole e correlate, nel rispetto delle tipologie costruttive e dei parametri previsti per tali ambiti.
In considerazione dell'insieme articolato di vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici e urbanistici, ogni eventuale proposta di intervento sull'area dovrà essere valutata con particolare attenzione, sia sotto il profilo tecnico che autorizzativo. Sarà necessario garantire la piena compatibilità dell'intervento con i valori tutelati, il contesto paesaggistico e le condizioni geomorfologiche del sito, nel rispetto delle normative vigenti a livello locale, regionale e nazionale.
In ogni caso gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, così come pervenuti agli esecutati ed ai suoi danti causa rispettando le servitù presenti ed esistenti in loco.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

L'immobile è gravato da ipoteca concessa nell'ambito di mutuo fondiario.
Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con 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 la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessita 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 esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 49.500,00
OFFERTA MINIMA: € 37.125,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA:25/01/2027 h.12,00 vds.precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 26/01/2027 ore 16,00;
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Via Cerrato n. 1

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT28 A 08530 22501 000000302747

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 delle 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;
= l'avvocato può anche formulare l'offerta per persona da nominare;
= si rinvia all'art. 571 c. 1° c.p.c. in combinato disposto con l'art. 579 u. c. c.p.c.;
= 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 25/01/2027.
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 ed 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 l'aggiudicazione potrebbe essere deliberata il giorno stesso dell'esame delle offerte;
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 della tessera sanitaria con codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che la tessera sanitaria con codice fiscale non è necessaria qualora venga prodotta la carta d'identità elettronica;
= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
= in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
= in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario non residente 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 ed 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, dovrà allegarsi copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, aggiornato, da cui risultino il nominativo del legale rappresentante, i relativi poteri ed 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 **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 l'offerta per sé, oppure quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure 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 Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese Soc. Coop., filiale di Alba, Piazza Garibaldi n. 3, le cui coordinate sono: IBAN: IT28 A 08530 22501 000000302747, intestato a "*Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 154/2023 c/o Appendino Claudia*".
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 (e, comunque, nei casi in cui la cauzione debba essere restituita), 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, con 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI
Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via e-mail 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 e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.
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, avente i seguenti recapiti:
indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138
telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980
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 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.

- 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 Alba (CN), Via Cerrato n. 1.
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 predetto studio nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30 e

dalle 15.30 alle 19.30.

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 l'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 **26/01/2027 alle ore 16,00**.

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

Ogni creditore, per il caso in cui la vendita non abbia luogo, 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.. In caso di accoglimento della domanda 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..

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 criteri:

- 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 partecipazione, mediante rilanci, 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 26/01/2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 01/02/2027 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, (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 incombente.

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 AGGIUDICATARIO

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

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e, in caso affermativo, indicare 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 prezzo (saldo) **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

ATTESO CHE VI E' CREDITORE FONDIARIO E SI APPLICA L'ART. 41 T.U.B.

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL CREDITORE FONDIARIO:

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 comma 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).

ADEMPIMENTI RICHIESTI ALL'AGGIUDICATARIO

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 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.

Si precisa che in difetto di adesione al subentro del creditore fondiario l'operazione potrebbe dare luogo a contenziosi.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto (corrispondente al 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 sul conto corrente dedicato intestato alla procedura. Il conteggio ed i dati per effettuare detto 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'aggiudicatario 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 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)

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, l'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c. e **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta, **in bollo** e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **deve far pervenire** al 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

L'aggiudicatario **deve far altresì pervenire** al sottoscritto professionista delegato il proprio **consenso al trattamento dei dati personali** che sarà espresso su apposita modulistica da inviare unitamente alla dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui sopra.

Il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario la modulistica sia per la dichiarazione c.d. antiriciclaggio che l'informativa per il trattamento dei dati personali, da restituire una volta compilata e sottoscritta.

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, può essere reperito sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

* * * *

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 e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Alba, lì 16/11/2026.

Il professionista delegato
Avv. Claudia APPENDINO