Il Professionista Delegato Avv. Paola Bertola
Viale Torino 26, Scala C- 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.364826 P.IVA: 02930320045
Email: paola.bertola@libero.it Pec: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 160/2023

Il sottoscritto avv. Paola Bertola (c.f.: BRTPLA76R62B111Q, P.E.C.: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 160/2023 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott. Gian Andrea Morbelli del 12.05.2026, comunicata in data 13.05.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili (due appartamenti ad uso residenziale ricompresi in un fabbricato entrostante terreno di pertinenza, posto fuori dal centro storico del Comune di Castell'Alfero, in zona urbanizzata e comoda ai servizi principali)

LOTTO UNO

In Comune di Castell'Alfero (AT), Frazione Callianetto n. 9, piena proprietà di appartamento posto a piano terra, con cantina al piano sotterraneo, oltre a porzione di giardino pertinenziale recintata con una siepe, porzione di orto e porzione di corte (sedime occupato da fabbricato accessorio che andrà rimosso/modificato).

All'unità immobiliare residenziale in vendita si accede passando dalla corte comune censita al sub. 7, utilizzando la porta sotto il portico aperto. L'accesso all'alloggio avviene nei locali soggiorno e cucina, rispettivamente a sinistra e a destra. Nella parte retrostante si accede alla zona notte, costituita da disimpegno, un bagno, 2 camere ed una scala di collegamento con la cantina, posta al piano primo sotterraneo.

Per quanto concerne le finiture interne, i locali al piano terreno sono dotati di pavimentazione in gres, la scala di collegamento con la cantina è in cls a vista, come anche la pavimentazione della cantina, dotata di volta a botte in mattoni a vista, in buono stato conservativo.

Al piano terreno si evidenzia la presenza di umidità di risalita capillare, particolarmente percepibile lungo le mura perimetrali, condizione che renderebbe opportuno un intervento di risanamento.

Gli infissi sono in legno a vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e non emergono evidenze di criticità impiantistiche.

Nel giardino pertinenziale si segnala la presenza di un pozzo irriguo.

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta attualmente censita presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Castell'Alfero (AT) al N.C.E.U. come segue:

Immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Alfero (AT)

Foglio 18, Particella 399, Sub. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 149 mq, Totale escluse aree scoperte 149 mq, Rendita Euro 173,01=, Indirizzo: Via Strambini n. 39, Piano S1-T;

Foglio 18, Particella 399, Sub. 4, Categoria F/1, Consistenza 290 mq, Indirizzo: Via Lasca n. SNC, Piano T;

Foglio 18, Particella 399, Sub. 6, Categoria F/1, Consistenza 99 mq, Indirizzo: Via Lasca n. SNC, Piano T.

L'immobile sub. 1 è posto alle coerenze: mappali 397, 225, 396, 231, 521, 400, 228, tutti del F. 18;

l'area urbana sub. 4 è posta alle coerenze: mappali 397, 399 sub. 1, 399 sub. 7, 399 sub. 3, tutti del F. 18;

l'area urbana sub. 6 è posta alle coerenze: mappali 399 sub. 5, 225, 396, 399 sub. 7, tutti del F. 18

Stato di occupazione

Il CTU riferisce che l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in forza di regolare contratto di locazione tacitamente rinnovato fino al 28.02.2027 (sul punto si rinvia alla puntuale lettura della ctu).

Certificazione energetica

Si segnala, con riferimento al D.lgs 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2025 107635 0059 redatto in data 27.10.2025, classe energetica "G", con indice di prestazione energetica pari a 331.8 EPgl, nren (kWh/m2 anno).

LOTTO DUE

In Comune di Castell'Alfero (AT), Frazione Callianetto n. 9, piena proprietà di appartamento posto al piano primo, con locale sottotetto al piano secondo, oltre a porzione di orto e porzione di corte (sedime occupato da fabbricato accessorio che andrà rimosso/modificato).

All'unità immobiliare residenziale in vendita si accede passando dalla corte comune censita al sub. 7, e dalla scala esterna si accede all'alloggio passando dal terrazzo esterno. L'accesso avviene nei locali della zona giorno con soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio. Nella parte retrostante si accede alla zona notte, costituita da disimpegno, un bagno e 2 camere. Dal disimpegno c'è una botola che dà accesso al piano sottotetto che si presenta con copertura in legno perlinato e pavimentazione con battuto in cls; ivi si segnala la presenza di una caldaia a condensazione.

Per quanto concerne le finiture interne, i locali al piano primo sono dotati di pavimentazione in gres. Gli infissi sono in legno a vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a condensazione a gas metano, con radiatori in ghisa senza termovalvole. Gli impianti tecnologici risultano

funzionanti e in buono stato manutentivo e non emergono evidenze di criticità impiantistiche.

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta attualmente censita presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Castell'Alfero (AT) al N.C.E.U. come segue:

Immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Alfero (AT)

Foglio 18, Particella 399, Sub. 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 140 mq, Totale escluse aree scoperte 131 mq, Rendita Euro 190,31=, Indirizzo: Via Lasca n. 9, Piano 1; Foglio 18, Particella 399, Sub. 3, Categoria F/1, Consistenza 161 mq, Indirizzo: Via Lasca n. SNC, Piano T;

Foglio 18, Particella 399, Sub. 5, Categoria F/1, Consistenza 121 mq, Indirizzo: Via Lasca n. SNC, Piano T.

L'immobile sub. 2 è posto alle coerenze: mappali 397, 225, 396, 231, 521, 400, 228, tutti del F. 18;

l'area urbana sub. 3 è posta alle coerenze: mappali 397, 399 sub. 4, 399 sub. 7, 228, tutti del F. 18;

l'area urbana sub. 5 è posta alle coerenze: mappali 397, 225, 399 sub. 6, 399 sub. 7, tutti del F. 18

Situazione occupazionale

Il CTU riferisce che l'unità immobiliare in oggetto risulta libera da contratti di locazione, a disposizione della parte esecutata, ma non occupata.

Certificazione energetica

Si segnala, con riferimento al D.lgs 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2025 107635 0058 redatto in data 27.10.2025, classe energetica "G", con indice di prestazione energetica pari a 410.64 EPgl, nren (kWh/m2 anno).

DISPOSIZIONI COMUNI AI DUE LOTTI

Caratteristiche costruttive e generali dell'edificio - Situazione Edilizia degli immobili- Situazione Urbanistica e Vincoli- Conformità catastale

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari staggite si presenta libero su tre lati. Esso è di vecchia realizzazione, con ogni probabilità edificato in epoca anteriore al 01.09.1967. Non risulta agli atti essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Esternamente esso si mostra in buono stato conservativo generale, sebbene si rilevino alcune porzioni di facciata in cui l'intonaco e la tinteggiatura risultano deteriorati.

I lotti 1 e 2 in vendita risultano avere parti comuni tra loro, trattandosi di unità facenti parte della medesima palazzina (ad es. corte, viabilità di accesso, copertura, fondazioni, scarichi, adduzioni, ecc...), sebbene il condominio non risulti formalizzato.

La porzione di corte comune facente parte del lotto di terreno pertinenziale, mappale n. 399 ente urbano, è gravata da sottoservizi intubati a servizio delle unità oggetto di vendita e dei fabbricati limitrofi. Si segnala altresì la presenza di un pozzo comune con funzione irrigua, privo di pompa funzionante, il cui

uso, secondo quanto riferito dal ctu, risulta essere condiviso altresì con il confinante (F. 18, mappale n. 397).

L'area di transito comune ai sub. 1,2,3,4,5,6 è censita al F. 18, n. 399 sub. 7, Piano T, BCNC.

Sempre con riferimento alla corte comune, porzione prospicente la strada comunale, il ctu rileva come, sebbene formalmente risulti di proprietà privata del soggetto esecutato, di fatto sia adibita a parcheggio pubblico della frazione, con libero accesso dalla strada comunale. Il Comune, su esplicita indagine del ctu, ha confermato che tale area risulta adibita ad uso pubblico sebbene non risultino mai essere stati formalizzati atti di cessione e/o di asservimento ed in loco sia presente un cartello stradale che definisce tale area come di proprietà privata. Tuttavia, il ctu segnala che il Comune ne sostiene i costi di manutenzione, pulizia, sgombero neve, ecc.

Dalle indagini esperite dal ctu presso l'archivio comunale non sono risultati certificato di idoneità o documentazione tecnica amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici, né si è in possesso di certificazioni degli impianti elettrico e idrico-sanitario, entrambi funzionanti ma bisognosi di ammodernamento.

Sul lotto di terreno di pertinenza del fabbricato è presente anche un basso fabbricato accessorio a destinazione autorimesse/box auto; tale manufatto risulta non censito in catasto e presenta difformità urbanistiche allo stato non sanabili, come meglio infra specificato.

Il CTU ha reperito i provvedimenti edilizi relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita, che di seguito si elencano:

- Concessione Edilizia n. 186/1983 del 19.12.1983 "sanatoria relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato uso civile abitazione preesistente"
- Concessione Edilizia n. 181/1983 del 23.11.1983 per "realizzazione di un muro di sostegno"
- Autorizzazione edilizia n. 89/1984 del 12.04.1984 per "realizzazione di una pavimentazione esterna".

In merito al fabbricato a destinazione abitativa, dalla comparazione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato, sono emerse lievi difformità, alcune in parte riconducibili a tolleranze esecutive, altre regolarizzabili, secondo quanto riportato dal ctu, attraverso la presentazione di pratica in sanatoria, con costo globale stimabile in euro 4.500,00= c.a., dal ctu decurtati dalla stima dei lotti.

Ai fini dell'utilizzo degli immobili sarà in ogni caso necessaria la presentazione di istanza di agibilità completa dei necessari allegati di legge.

Con riferimento al fabbricato accessorio uso autorimesse/box auto retrostante il fabbricato residenziale, la sua costruzione è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 199/1986 del 20.03.1986 per "realizzazione di un basso fabbricato uso rimesse e locale di sgombero, quale pertinenza del fabbricato uso civile abitazione bifamiliare".

In relazione ad esso si è riscontrato un maggiore dimensionamento ed un maggiore volume determinato, oltre che dalla maggiore superficie, anche da una maggiore altezza. Tali maggiori dimensioni superano i limiti stabiliti dalle tolleranze costruttive; inoltre gli ampliamenti planimetrici risultano svilupparsi verso i lotti di terreno intestati a proprietà di terzi, onde il ctu conclude nel senso che, allo stato attuale, il

manufatto non risulta regolarizzabile (sul punto si rimanda alla puntuale lettura della ctu per le considerazioni relative all'eventuale messa in pristino, dandosi atto che nella valutazione dei lotti in vendita il ctu ha tenuto conto del solo valore dell'area di sedime, applicando un deprezzamento in relazione alle spese da sostenere per la rimozione del fabbricato abusivo).

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

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

I due corpi di fabbrica ricadono in zona che il vigente P.R.G.C. classifica come area soggetta *a "recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo D b.1"*.

La porzione di corte a ridosso della strada comunale risulta ricompresa in ambito *"di completamento a prevalente destinazione residenziale b.3"*.

L'intero compendio risulta ricompreso all'interno della fascia di rispetto art. 142 del Dlgs n. 42/04- art. 20 NDA e della fascia di rispetto art. 136 del D.lgs n. 42/04 – art. 20 NDA "strada dei vini"; pertanto eventuali sanatorie e/o altre pratiche autorizzative abilitative edilizie, nei casi previsti dalla legge, dovranno essere sottoposte al parere di compatibilità paesaggistica e a quello della CLP (oltre ai normali pareri di enti comunali e locali).

Secondo quanto riferito dal ctu, non risultano ulteriori formalità o vincoli gravanti sui beni, domande giudiziali o sequestri in atto, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.

Regime fiscale della vendita

La cessione sarà assoggettata a imposta di registro.

Immobili gravati da mutuo fondiario

Si legga infra, al punto B.4, per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

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 – 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 degli immobili al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione dell'offerta, sui contenuti dell'ordinanza di

vendita e della relazione peritale, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa espresso rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto geom. Carlevaris Andrea, consultabile sui siti internet di cui infra, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1

PREZZO BASE €. 65.000,00= (Euro sessantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA €. 48.750,00= (Euro quarantottomilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara: €. 1.000,00= (mille/00=) ***(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali)***

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA 01 febbraio 2027 ore 12.00 con le precisazioni di cui infra

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA 02 febbraio 2027 ore 10.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA Studio del professionista delegato avv. Paola Bertola, in Alba, Viale Torino 26 Scala C

CAUZIONE pari ad almeno il 10% del prezzo offerto

IBAN per versamento cauzione: IT 23C0103022500000000706953

GESTORE DELLA VENDITA società Astalegale.net S.p.a. tramite la piattaforma www.spazioaste.it

LOTTO 2

PREZZO BASE €. 72.000,00= (Euro settantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA €. 54.000,00= (Euro cinquantaquattromila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara: €. 1.000,00= (mille/00=) ***(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali)***

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA 01 febbraio 2027 ore 12.00 con le precisazioni di cui infra

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA 02 febbraio 2027 ore 10.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA Studio del professionista delegato avv. Paola Bertola, in Alba, Viale Torino 26 Scala C

CAUZIONE pari ad almeno il 10% del prezzo offerto

IBAN per versamento cauzione: IT 23C0103022500000000706953

GESTORE DELLA VENDITA società Astalegale.net S.p.a. tramite la piattaforma 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 i divieti di legge, può partecipare alla vendita. Il bene aggiudicato 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 il bene 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, può determinarne l'invalidazione.**

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 potrebbe non essere 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 non può essere soggetto diverso dall'offerente. L'offerta può essere presentata dall'offerente personalmente ovvero, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a mezzo di avvocato munito di procura speciale, il quale presenta e sottoscrive digitalmente l'offerta in nome e per conto dell'offerente; è altresì ammesso il mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;**
- **la procura rilasciata all'avvocato deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere speciale, ossia deve abilitare a presentare offerta per il determinato immobile o nella determinata procedura esecutiva oggetto del presente avviso. Non è idonea la procura generale o generica, conferita per presentare offerte per qualsivoglia immobile o in qualsivoglia procedura esecutiva; non è parimenti idonea la procura la cui sottoscrizione sia autenticata dallo stesso avvocato mandatario;**
- **in caso di offerta formulata da più persone (offerta plurisoggettiva), il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015. Detta procura, redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, deve essere rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero, nel caso di offerta trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata, all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta;**
- **in ogni caso in cui sia richiesta, la procura deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, priva di elementi attivi. Sarà dichiarata inammissibile l'offerta priva della procura ovvero corredata di procura non conforme a quanto sopra.**

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 01 febbraio 2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del 01 febbraio 2027.

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 delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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 ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

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

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

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario 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 e copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità, da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della

società o dell'ente;

- copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione.

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.; 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 sul conto corrente bancario ***della procedura intestato a "Tribunale di Asti RGE 160 2023", acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena (IBAN: IT 23C0103022500000000706953).***

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 (01 febbraio 2027).

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e l'indicazione del lotto cui essa è riferita.

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. 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 email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, C.so Francia 81, Torino – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – telefono 011 485338 /011 4731714 – cellulare 366 4299971/366 6515980. Le richieste di visita dovranno essere inoltrate all'indirizzo richiestevisite.asti@ivgpiemonte.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 agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite degli immobili 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), Corso Torino 26 Scala C. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il medesimo studio. Ad esso sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite avv. Paola Bertola può essere contattato ai seguenti recapiti: telefono: 0173 364826, pec paola.bertola@ordineavvocatialba.eu.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **02 febbraio 2027 alle ore 10:00.**

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..

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, inizio il giorno 02 febbraio 2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 08 febbraio 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 decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

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

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della

gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS. Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono unicamente di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre la piattaforma del gestore della vendita telematica 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.

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); se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorre la copia del documento d'identità e 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;
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

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista 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, D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385), con l'indicazione delle condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare detta facoltà; 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, D.Lgs. n. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 (quindici) 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, D.Lgs. n. 385/1993 dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle

spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo 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 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)

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, 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, 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.

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

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

* * * *

PUBBLICITÀ ED ULTERIORI INFORMAZIONI

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della relazione peritale, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net

Alba, lì 18 novembre

Il Professionista Delegato
avv. Paola Bertola