

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 218/2023

Il professionista delegato Avv. Paola Fogliati, con studio in Asti Via Comentina n. 24, in qualità di delegato alle operazioni di vendita, nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Laura Brizi, vista la delega alle operazioni di vendita conferita con ordinanza del 26/03/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

IN MAGLIANO ALFIERI VIA PIEVE 2A

Caratteristiche dell'immobile ove sono localizzate le unità oggetto di vendita

Il Condominio "*Sant'Antonio*" è sito in via Piave n. 2/A nel Comune di Magliano Alfieri. Esso risulta costituito da un unico complesso edilizio articolato in quattro vani scala, ciascuno dei quali consente l'accesso alle relative unità immobiliari. Il complesso si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano/sottotetto), oltre a un piano interrato. Il piano interrato ospita le autorimesse, le cantine, la centrale termica, i corselli e le aree di manovra per l'accesso ai box auto. Al piano terra si trova un ampio cortile condominiale, accessibile dalla via Piave tramite un cancello carraio motorizzato e un cancello pedonale. Da questo cortile si accede alle quattro scale principali nelle quali è suddiviso il complesso. All'interno del cortile sono presenti alcuni posti auto, alcuni dei quali, come rilevato in sede di sopralluogo dalla scrivente CTU, risultano contrassegnati da numerazioni. Durante il sopralluogo eseguito con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie è emerso che tali posti sono riservati alle unità abitative attualmente abitate.

Tuttavia, non è stato possibile riscontrare l'eventuale attribuzione di questi posti auto ai subalterni oggetto della presente procedura, né è pervenuta comunicazione in merito da parte dell'amministratore Condominiale. Si rileva, inoltre, che il regolamento condominiale prevede che i posti auto condominiali siano assegnati dal costruttore, il quale, nel caso in esame, coincide con il debitore esecutato. Il complesso condominiale risulta edificato a partire dall'anno 2007, in forza di permesso di costruire n. 3167/2006, e ha pertanto una vetustà di circa 18 anni.

LOTTO 1

Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare non ultimata e non immediatamente utilizzabile,

Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa arteria è una statale che collega Asti a Cuneo.

Materiali di costruzione di ordinaria qualità,

Collocazione: Unità immobiliare che si trova al secondo piano mansardato senza ascensore,

Destinazione di "deposito/magazzino" e non a carattere residenziale,

Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente. Si precisa che in questa unità immobiliare mancano le porte interne, i termosifoni, sono da terminare gli zoccolini che in alcuni punti risultano non installati o staccati, alcune travi sono imbrattate dalla pittura, nel locale senza finestratura c'è un cartongesso con evidente crepa e fessurazione, i serramenti non sono stati installati ma sono stati apposti dei teli o parti in plastica trasparente, l'impianto elettrico non risulta terminato ma sono state installate unicamente le scatole elettriche, senza apposizione di fili e di impianti interni, è visibile la predisposizione aria condizionata, anche se per le motivazioni indicate

al Quesito 8) è presumibile che ogni impianto proprio della destinazione residenziale (come gli attacchi della cottura) vengano fatti rimuovere dal Comune, in quanto trattasi di destinazione deposito/magazzino per la quale essi non sono autorizzati.

LOTTO 2

Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare non ultimata e non immediatamente utilizzabile, Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa arteria è una statale che collega Asti a Cuneo. Materiali di costruzione di ordinaria qualità, Collocazione: Unità immobiliare che si trova al secondo piano mansardato senza ascensore, Destinazione di "deposito/magazzino" e non a carattere residenziale, Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente, Si precisa che in questa unità immobiliare mancano le porte interne, i termosifoni, sono da terminare gli zoccolini che in alcuni punti risultano non installati o staccati, alcune travi sono imbrattate dalla pittura, l'impianto elettrico non risulta terminato ma sono state installate unicamente le scatole elettriche, senza apposizione di fili e di impianti interni, è visibile la predisposizione aria condizionata, anche se per le motivazioni indicate al Quesito 8) è presumibile che ogni impianto proprio della destinazione residenziale (come gli attacchi della cottura) vengano fatti rimuovere dal Comune, in quanto trattasi di destinazione deposito/magazzino per la quale essi non sono autorizzati. In questa unità immobiliare sono stati installati i serramenti degli abbaini, ma dal momento che essi saranno da rimettere in pristino come da progetto, perché sono state allargate le bucatore e variato il numero dei battenti, non è rilevante l'installazione perché dovrà essere rimossa, come indicato al Quesito 8).

LOTTO 3

Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare non ultimata e non immediatamente utilizzabile, Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa arteria è una statale che collega Asti a Cuneo. Materiali di costruzione di ordinaria qualità, Collocazione: Unità immobiliare che si trova al secondo piano mansardato senza ascensore, Destinazione di "deposito/magazzino" e non a carattere residenziale, Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente. Si precisa che in questa unità immobiliare mancano le porte interne, i termosifoni, sono da terminare gli zoccolini che in alcuni punti risultano non installati o staccati, alcune travi sono imbrattate dalla pittura, l'impianto elettrico non risulta terminato ma sono state installate unicamente le scatole elettriche , senza apposizione di fili e di impianti interni, è visibile la predisposizione aria condizionata, anche se per le motivazioni indicate al Quesito 8) è presumibile che ogni impianto proprio della destinazione residenziale (come gli attacchi della cottura) vengano fatti rimuovere dal Comune, in quanto trattasi di destinazione deposito/magazzino per la quale essi non sono autorizzati. In questa unità immobiliare sono stati installati 2 serramenti degli abbaini, ma dal momento che essi saranno da rimettere in pristino come da progetto, perché sono state allargate le bucatore e variato il numero dei battenti, non è rilevante l'installazione perché dovrà essere rimossa come indicato al Quesito 8).

LOTTO 4

Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare non ultimata e non immediatamente utilizzabile, Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa

arteria è una statale che collega Asti a Cuneo. Materiali di costruzione di ordinaria qualità, Collocazione: Unità immobiliare che si trova al secondo piano mansardato senza ascensore,

• Destinazione di deposito/magazzino e non a carattere residenziale, Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente, Si precisa che in questa unità immobiliare mancano le porte interne, i termosifoni non sono stati installati ad eccezione di due, sono da terminare gli zoccolini che in alcuni punti risultano non installati o staccati, alcune travi sono imbrattate dalla pittura, l'impianto elettrico non risulta terminato ma sono state installate unicamente le scatole elettriche, senza apposizione di fili e di impianti interni, è visibile la predisposizione aria condizionata, anche se per le motivazioni indicate al Quesito 8) è presumibile che ogni impianto proprio della destinazione residenziale (come gli attacchi della cottura) vengano fatti rimuovere dal Comune, in quanto trattasi di destinazione deposito/magazzino per la quale essi non sono autorizzati. Nell'unità immobiliare non sono stati ancora installati i serramenti degli abbaini, ma sono stati apposti dei teli o parti in plastica trasparente. In questa unità sono state rilevate delle fessurazioni nell'intonaco nel locale di sgombero 2 molto ben evidenti ai lati della porta e nel locale di sgombero 1 vicino al vano 6. Si rimanda all'Elaborato grafico-Allegato A) per l'individuazione dei locali. È anche presente un'infiltrazione di acqua sempre nel locale di sgombero 2 probabilmente dovuta alla mancanza dei serramenti, che comporta l'ingresso dell'acqua piovana dagli abbaini.

LOTTO 5

Materiali di costruzione di ordinaria qualità, Collocazione in autorimessa che ad oggi è sprovvista del certificato di prevenzione incendi e quindi non utilizzabile, come da disposizione e diffida dell'amministratore nel verbale di assemblea, fino al positivo esito della pratica con eventuali messe a norma se richieste e spese relative, Accessibilità e collocazione in posizione centrale semiperiferica nel Comune di Magliano Alfieri ma vicina alla Strada Statale 231 di Santa Vittoria (SS 231). Questa arteria è una statale che collega Asti a Cuneo. Collocazione al piano interrato, Collocazione in autorimessa condominiale, in zona non centrale del Comune, che presuppone un utilizzo ed un mercato riferito al Condominio, Condizione di mercato che evidenzia una situazione economica non particolarmente fiorente e che quindi si riflette anche sul mercato immobiliare e trend con andamento delle vendite in contrazione come evidenziato nel grafico riportato al paragrafo precedente, Condizioni di attuale impossibilità di utilizzo per diffida da parte dell'Amministratore all'uso dell'intero piano interrato per mancanza di pratica di prevenzione incendi come spiegato in dettaglio al paragrafo "SPECIFICITA' ED ANOMALIE SU PROCEDURA DA SEGNALARE" a pagina 23).

Il tutto censito come segue: Comune di MAGLIANO ALFIERI (CN)

LOTTO UNICO Per l'intera la quota di proprietà

CATASTO FABBRICATI

LOTTO 1 Fg. 6 part. 559 sub.19 C/2

LOTTO 2 Fg. 6 part. 559 sub.20 C/2

LOTTO 3 Fg. 6 part. 559 sub.21 C/2

LOTTO 4 Fg. 6 part. 559 sub.49 C/2

LOTTO 5 Fg. 6 part. 559 sub.22 C/6

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari risultano libere.

Il Giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode della relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica attualmente scaduto.

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

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1 prezzo base: € 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00);

offerta minima: € 30.750,00 (trentamilasettecinquanta/00)

cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO 2 prezzo base: € 36.000,00 (trentaseimila/00);

offerta minima: € 27.000,00 (ventisetteimila/00)

cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO 3 prezzo base: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00);

offerta minima: € 33.000,00 (trentatremila/00)

cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO 4 prezzo base: € 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00);

offerta minima: € 37.125,00 (trentasettemilacentoventicinque/00)

cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO 5 prezzo base: € 8.000,00 (ottomila/00);

offerta minima: € 6.000,00 (seimila/00)

cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 500,00 (cinquecento/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 21/09/2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 22/09/2026 ore 10.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Presso lo studio del professionista delegato Avv. Paola Fogliati – Via Comentina n. 24

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN IT67T0608510301000000059991

GESTORE DELLA VENDITA: www.spazioaste.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it

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

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

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

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

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

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

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;

= 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 31/08/2026-

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l’offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

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

A.3 – CONTENUTO DELL’OFFERTA

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

- a) i dati identificativi dell’offerente (con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall’aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell’offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all’udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l’aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l’orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indicazioni particolari:

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

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

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca di Asti alle seguenti coordinate bancarie

IBAN IT67T0608510301000000059991.

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 nessun'altra indicazione.

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

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

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) 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

IVG

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

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 Asti (AT), via Comentina n. 24.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Asti (AT), via Comentina n. 24 nei seguenti giorni ed orari: 9.00 / 13.00 – 15.00/18.00.

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 **22 SETTEMBRE 2026 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 durata di giorni 6 (sei) e avrà, quindi, **inizio il giorno 22/09/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà sei giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) 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.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 28/09/2026 alle ore 12.00**.

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

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

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

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

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

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

CON ART. 41 TUB

PER IL 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 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

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

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) 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 il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

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.

SENZA ART. 41 TUB

L'aggiudicatario dovrà versare nel 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 sottoscritto 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 il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

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

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

all'art. 587 c.p.c..

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

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

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge: almeno 45 giorni prima dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribule.asti.it
Asti, 23/06/2026

Il professionista delegato
Avv. Paola Fogliati