

Avv. Luigi A. Florio

Piazza San Giuseppe n. 1– 14100 Asti (AT)

Tel. 0141-33222

Fax 0141-33156 e-mail segreteria@studiolegaleflorio.it

PEC florio.luigi@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

nel giudizio di divisione n. 1798/2019 R.G.

L'Avv. Luigi A. Florio, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, delegato alla vendita nel giudizio di divisione in epigrafe in forza di ordinanza del Giudice del Tribunale di Asti, nella persona del dott. Pasquale Perfetti, con ordinanza 24.09.2017, visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, come modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32,

AVVISA

- che il giorno **18.02.2026 alle ore 15,00** avrà luogo avanti il delegato alla vendita Avv. Luigi A. Florio, presso il suo studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del seguente immobile:

LOTTO A in CERRETO d'ASTI (AT), VIA INSERRA n. 30

Comune di Cerreto d'Asti (AT) Catasto Fabbricati: F. 3, part. 264, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 7 vani, superficie 154 mq, RC 224,14

L'immobile pignorato è costituito da fabbricato con annesso terreno d'insidenza ubicato nel centro urbano.

Il lotto d'insidenza, censito in Catasto Terreni al F° 3 n. 264, ha superficie di 107 mq e forma pressoché di T, è in parte occupato da fabbricato lasciando piccola area cortilizia su fronte strada per circa 13 mq, è dotato di rete pubblica idrica, elettrica, gas e fognaria nonchè è ben servito da viabilità pubblica di zona.

Il fabbricato, articolato in unica abitazione, si sviluppa adiacente ad altri fabbricati in prospienza su fronte strada e cortili, si compone di 2 piani fuori terra oltre a piano interrato; è corredato da portico su fronte cortile ed è ha facciate intonacate e tinteggiate. Il tetto è in legno con manto di

copertura in coppi e faldaleria, grondaia e pluviali in lamiera zincata; al piano primo è presente su fronte cortile un balcone cementizio munito di ringhiera in ferro smaltato a semplici bacchette verticali. Cancelli pedonale e carrabile in ferro smaltato a semplici bacchette verticali, separano il cortile dalla strada.

Infissi esterni sono in metallo e legno con vetro, questi ultimi dotati di persiane fatta eccezione di finestra e porta balcone su cortile che sono dotate di scuri; tutte le finestre al piano terra sono dotate di inferriate smaltate; riquadro in vetrocemento è presente sui fronti strada e cortile; i davanzali esterni sono in marmo.

Le facciate sono in ordinario stato di conservazione, fatta eccezione di quelle sotto portico che versano in scadente stato di conservazione.

Il fabbricato, a cui si accede al piano terra sotto portico da ampia porta in legno con pannellature in vetro e sopraluce, ha struttura verticale in muratura di mattoni e orizzontamenti in parte a volta e in parte piani: il portico e il locale di sgombero al piano primo sono a nudo tetto.

Il fabbricato è risultato privo dell'impianto di riscaldamento, interamente occupato da mobili e masserizie

Il fabbricato è classificato di Classe Energetica G .

Il fabbricato, che si presenta sostanzialmente in scadente stato di conservazione, è allacciato alle reti idrica, elettrica, fognaria e gas metano ed è così composto:

Piano Interrato:

- *cantina* : ha superficie di calpestio di 9,21 mq, altezza utile di 1,60/2,20 m. ed è accessibile da scala parzialmente pavimentata con piastrelle cm 20x20 che comunica direttamente con disimpegno del piano terra; ha pavimento in cemento e pareti in terra di tufo; è presente impianto elettrico a vista con punto luce a soffitto;

Piano Terra:

- *portico*: ha superficie di calpestio di 22,95 mq, altezza utile di 4,56/5,95 m. ed è direttamente accessibile da cortile comune ; ha pavimentazione in parte in piastrelle di ceramica cm 30x30 e in parte in battuto cementizio, pareti laterali intonacate e frontale in parte al rustico; il tetto è a nuda vista; sulla parete frontale è presente porta di accesso al fabbricato, sono presenti canna fumaria al rustico e impianto elettrico a vista con punto luce a parete;

- *ingresso-soggiorno*: ha superficie di calpestio di 24,81 mq, altezza utile di m. 2,29 nella zona ingresso e di m.2,62 nella zona soggiorno, è direttamente accessibile da portico e comunica con disimpegno; delimitano l'ingresso dal soggiorno due scalini in piastrelle di ceramica cm 30x30; il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 30x30 privo di battiscopa; soffitto e parete su confine di

fondo sono rivestite in perlinato; le restanti pareti sono intonacate al rustico; ha finestre in ferro con vetro stampato; sono presenti un boyler e un quadro elettrici nonché impianto elettrico a vista con punti luce a soffitto;

- *disimpegno 1* : ha superficie di calpestio di 2,67 mq, altezza utile di 2,31 m., soffitto piano intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate; un muretto alto cm 113 con soprastante copertina in marmo separa il disimpegno dalla cucina; pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30 con battiscopa in ceramica alto cm 6; è presente scala a chiocciola metallica per il piano primo;

- *cucinino*: ha superficie di calpestio di 3,46 mq, altezza utile di 2,31 m., soffitto piano intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate, fatta eccezione laddove è presente rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x25 per un'altezza di cm 175; il pavimento è in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30 con battiscopa in ceramica alto cm 6 laddove assente il rivestimento murale; su divisorio dal soggiorno è presente finestra in legno con vetri normali e davanzale in marmo; è presente lavello con rubinetteria, allacciamento a rete gas metano, impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto;

- *pranzo* : ha superficie di calpestio di 12,55 mq, altezza utile di 2,34 m., soffitto a volte incrociate intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30 privo di battiscopa; è presente finestra in legno con vetri stampati, persiane in legno e davanzale in marmo; è presente impianto elettrico parzialmente sottotraccia con punti luce a parete e frutti in bachelite e tipo Bticino serie Magic;

- *disimpegno 2* : ha superficie di calpestio di 1,06 mq, soffitto piano intonacato e tinteggiato, pareti rivestite da perlinato di legno, pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30; le porte interne per sono in legno con pannellatura di vetro e legno; è presente vano finestra in vetro-cemento, impianto elettrico volante;

- *bagno 1*: ha superficie di calpestio di 8,86 mq ed altezza utile di 2,05/2,50 m.; il soffitto è a volta intonacato e tinteggiato; le pareti sono rivestite da perlinato di legno; il pavimento è piano e in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30; il locale è dotato di vano con vetrocemento lato strada e di finestra in legno con vetri e scuri in legno lato cortile; i davanzali sono in marmo; il locale è dotato di lavabo, vaso a sedile con cassetta esterna a zaino, bidet e vasca e doccia in grés porcellanato di colore bianco; lavabo, bidet e vasca sono dotati di miscelatore per acqua calda e fredda; i sanitari sono collegati a rete idrica sottotraccia nonché dotati di scarichi sottotraccia allacciati alla fognatura del fabbricato; sono presenti impianto elettrico con rete parzialmente sottotraccia, completo di punto luce a parete e frutti;

Piano Primo:

- *disimpegno 3* : ha superficie di calpestio di 2,52 mq, altezza utile di 2,48 m., soffitto piano intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate; pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30 con battiscopa in ceramica alto cm 6; è presente scala a chiocciola metallica per il piano terra; porte interne sono in legno tamburato;

- *bagno 2*: ha superficie di calpestio di 4,65 mq ed altezza utile di 2,48 m.; il soffitto è piano intonacato e tinteggiato; le pareti sono in muratura intonacata e recano rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x25 per l'altezza di m. 2,25; il pavimento è piano e in piastrelle di ceramica cm 20x25; il locale è dotato di finestra in legno con vetro-camera e persiane in legno; ha davanzale interno in pietra ed esterno in marmo; il locale è dotato di lavabo, vaso a sedile con cassetta esterna a zaino, bidet e vasca in grés porcellanato di colore rosa fatta eccezione del vaso a sedile e del lavabo che sono di colore bianco; lavabo, bidet e vasca sono dotati di miscelatore per acqua calda e fredda; i sanitari sono collegati a rete idrica sottotraccia nonchè dotati di scarichi sottotraccia allacciati alla fognatura del fabbricato; è presente impianto elettrico con rete sottotraccia, completo di frutti e punti luce a parete e soffitto;

- *sgombero* : ha superficie di calpestio di 5,39 mq ed altezza utile di 2,15/2,40 m.; il soffitto è a nudo tetto ed ha pareti intonacate al rustico fatta eccezione di quella ad est che è in tavolato di legno; il pavimento è in parte cementizio e in parte in assito di legno; è presente porta-finestra occlusa da tavolato sottostante al portico munita di ringhiera metallica smaltata a semplici bacchette verticali;

- *disimpegno 4*: ha superficie di calpestio di 3,26 mq, altezza utile di 2,68 m., soffitto piano rivestito da pannellatura di polistirolo, pareti intonacate e tinteggiate; pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 30x30 con battiscopa in ceramica alto cm 6; è presente vano finestra in vetro-cemento; porte interne sono in legno con pannellature di vetro; è presente impianto elettrico con rete sottotraccia, completo di frutti in bachelite e punti luce a parete; - *camera 1* : ha superficie di calpestio di 8,96 mq, altezza utile di m. 2,73; il pavimento è in piastrelle di graniglia cm 25x25 con battiscopa in marmo alto cm. 8; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è piano intonacato e tinteggiato; è presente finestra in legno con vetro-camera, persiane in legno, zanzariera, davanzale in marmo; è presente impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite;

- *camera 2* : ha superficie di calpestio di 15,04 mq, altezza utile di m. 2,68; il pavimento è in piastrelle di graniglia cm 25x25 con battiscopa in marmo alto cm. 8 presente in porzione del locale; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è piano intonacato e tinteggiato;

sono presenti finestra in legno con persiane in legno lato strada e porta-balcone in legno con scuri lato cortile entrambe con vetro-camera; il davanzale è in marmo; è presente impianto elettrico parzialmente sottotraccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite;

- balcone : ha superficie di calpestio 1,92 mq, ringhiera metallica smaltata a semplici bacchette verticali, pavimento in tessere di ceramica in parte assente.

Immobile non occupato.

LOTTO C in COCCONATO (AT), VICOLO TRINITA' n. 2

Comune di Cocconato (AT) Catasto Fabbricati: F. 20, part. 229, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, superficie 113 mq, RC 144,61

L'immobile pignorato è costituito da fabbricato con annesso terreno d'insidenza ubicato nel centro storico urbano.

Il lotto d'insidenza ha superficie di 35 mq e forma pressoché di L, essendo rettangolare priva di porzione d'angolo su fronte vicolo, è dotato di rete pubblica idrica, elettrica, gas metano, telefonica e fognaria nonché è ben servito da viabilità pubblica di zona, botteghe e negozi.

Il fabbricato, articolato in unica abitazione, si sviluppa incastrato sui lati e su retro tra altre proprietà per 1 piano seminterrato e 2 piani fuori terra oltre a piano interrato, è corredato da portichetto su fronte strada ed è ha l'unica facciata a sud intonacata e tinteggiata.

Il tetto è in legno con manto di copertura in coppi e faldaleria, grondaia e pluviale in lamiera verniciata; cornice in mattoni sottolinea l'appoggio del tetto sul fronte in avancorpo del fabbricato; al piano primo sono presenti un balcone in lastra di pietra di Luserna su modiglioni e un balcone in lastra cementizia con un lato incastrato in parete laterale e l'altro poggiante su modiglione; i balconi hanno ringhiera in ferro smaltato a semplici bacchette verticali; cancello in ferro smaltato a semplici bacchette verticali, corredato da apertura elettrica e accompagnato da citofono e presa elettrica a parete, separa il portichetto di accesso ai piani superiori dalla strada.

Una finestra e due portoncini del piano seminterrato sono in metallo smaltato con pannellature di vetro stampato; il portoncino d'ingresso al piano rialzato è in legno massello tipo Larice con pannellature di vetro trasparente corredato da persiana in legno; i restanti infissi del piano rialzato e del piano primo sono in legno Douglas corredati da persiane in legno; il davanzale esterni del piano rialzato è cementizio, mentre quelli del piano primo sono in marmo. La facciata è in discreto stato di conservazione.

L'abitazione, a cui si accede al piano rialzato da portoncino in portichetto su fronte strada, previo utilizzo di scala esterna avente pedate in lastre di pietra di Luserna ed alzata intonacata e tinteggiata, è risultata priva di mobili e masserizie .

Il fabbricato, che presenta struttura portante verticale in muratura e orizzontale in voltini di mattoni su travi lignee è classificato di Classe Energetica F .

Il fabbricato si presenta sostanzialmente in ordinario stato di conservazione, fatta eccezione del piano seminterrato la cui muratura è interessata da umidità e la cui metà dell'orizzontamento interposto tra il piano seminterrato e il piano rialzato è uniformemente puntellato in quanto collassato.

Il fabbricato è allacciato alle reti idrica, elettrica, telefonica, fognaria e gas metano ed è così composto :

Piano Interrato:

- *cantina*: ha superficie di calpestio di 10,54 mq, altezza utile di 1,03/1,92 m. e comunica direttamente con il piano seminterrato attraverso botola in soffitto, chiusa da lastra metallica, corredata da scala metallica; pareti e soffitto a volta sono in nuda muratura di mattoni; la pavimentazione è in mattonelle di cotto; è presente impianto elettrico a vista con punto luce a soffitto; il locale è attraversato a soffitto da rete d'impianto idrico;

- Piano Seminterrato:

- *sgombero 1* : ha superficie di calpestio di 15,32 mq, altezza utile di 2,49/2,52 m.; ha porzione di parete lato vicolo intonacata rivestita di piastrelle di ceramica, cm 20x20 per un'altezza di cm 160, e le restanti pareti rivestite per tutt'altezza da perlinato di Pino; il pavimento è in piastrelle di clinker 30x15; la porta di accesso, metallica smaltata e con pannellature in vetro stampato, all'interno è preceduta da tre scalini a salire; comunica mediante porta in legno tamburato a pannello cieco con locale di sgombero 2; è fornita di finestrella metallica senza davanzale e da lavello con rubinetteria per sola acqua fredda dotato di scarico a vista; è presente impianto elettrico sotto traccia con punto luce a soffitto e frutti BTicino serie Magic; non è presente impianto termico;

- *sgombero 2* : ha superficie di calpestio di 11,13 mq, altezza utile di 2,50 m.; ha pareti intonacate e pavimento in piastrelle di clinker cm 25x12,5 privo di battiscopa; comunica direttamente con locale wc ed è privo di aerazione diretta; a pavimento è ubicata botola, protetta da lastra metallica, di accesso alla sottostante cantina; è presente impianto elettrico a vista con punto luce a soffitto, presa elettrica e presa idrica per caldaia murale d'impianto termico;

- *locale wc*: ha superficie di calpestio di 3,68 mq, altezza utile di m. 1,80/2,13; comunica direttamente con locale di sgombero 2 attraverso ampio passaggio; ha pareti in muratura fortemente irregolare ed intonacata così come il soffitto; il pavimento è in piastrelle di clinker cm 25x12,5 privo di battiscopa; sono presenti porta esterna metallica smaltata con pannellature di vetro stampato e vaso a sedile con cassetta esterna;

Piano Rialzato:

- *ingresso/soggiorno* : è preceduto da portichetto avente pianerottolo dalla superficie di calpestio di 2,97 mq pavimentato con piastrelle decorate di ceramica 20x20; il locale ha superficie di calpestio di 15,04 mq, altezza utile di m. 2,68/2,85; ha portoncino d'ingresso in legno massello tipo Larice con pannellature di vetro trasparente corredato da persiana in legno; comunica direttamente con cucina attraverso porta in legno con pannellatura in vetro stampato; il pavimento è in piastrelle di

ceramica cm 20x20 contornate da listelli sagomati con battiscopa in ceramica alto cm. 8; ha pareti in muratura intonacata e tinteggiata; in corrispondenza della parete nord è ubicato un camino in muratura; il soffitto è a voltini su travi lignee; sono presenti impianto termico sottotraccia con termosifone in ghisa tipo Thema nonché impianto elettrico sottotraccia con punti luce a soffitto, termostato, grillo, frutti BTicino citofono, salva-vita, e contatore elettrico;

- *cucina*: ha superficie di calpestio di 15,21 mq, altezza utile di m. 2,54/2,78; il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 20x20 posate ortogonalmente con battiscopa in ceramica alto cm. 8 laddove non presente rivestimento murale in piastrelle di ceramica cm 20x20 per un'altezza di 160 cm corrente lungo la parete di separazione dal soggiorno e quasi l'intera parete a nord; la parete est è tappezzata, mentre le restanti pareti prive di rivestimento murale e il soffitto sono intonacate e tinteggiate; la parete cucina è dotata di presa gas metano e acqua nonché di scarico; nell'angolo nord-est è collocata scala in struttura metallica e pedate in legno di accesso al piano primo, protetta da due correnti in legno; la zona compresa tra la scala e la finestra, in un senso, e la parete est e la porta d'intercomunicazione con il soggiorno, nell'altro senso, è segnata da rottura e distacco del pavimento per avvenuto collasso dell'orizzontamento di calpestio; sono presenti finestra il legno Douglas con vetro-camera corredata da persiana e davanzale interno in granito, impianto termico sottotraccia con termosifone in ghisa tipo Thema e impianto elettrico in parte sottotraccia con punto luce a soffitto, frutti in bachelite e cavo volante antenna tv;

Piano Primo:

- *vano scala* : ha pianerottolo dalla superficie di calpestio di 1,58 mq, altezza utile di m. 2,30/2,45; il pavimento è in piastrelle di ceramica decorata cm 15x15 con battiscopa in marmo alto cm. 8; le

pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è a voltini intonacato e tinteggiato; porte di accesso a camera e a disimpegno sono in legno con vetro stampato; è presente impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite;

- *camera*: ha superficie di calpestio di 11,26 mq, altezza utile di m. 2,30/2,45; il pavimento è in piastrelle di ceramica decorata cm 15x15 con battiscopa in marmo alto cm. 8; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è a voltini intonacato e tinteggiato; è presente porta-balcone in Douglas con vetro-camera e persiane di accesso a balcone avente pavimento cementizio dalla superficie di calpestio 1,95 mq; è presente impianto termico sottotraccia con termosifone in ghisa tipo Thema ed impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite e cavo volante tv;

- *disimpegno*: ha superficie di calpestio di 15,18 mq, altezza utile di m. 2,32/2,47; il pavimento è in moquette con battiscopa in marmo alto cm. 8; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata e il soffitto è a voltini intonacato e tinteggiato; è presente porta in legno con pannellatura in vetro stampato d'intercomunicazione con il bagno; è presente impianto termico sottotraccia con termosifone in ghisa tipo Thema ed impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto e frutti in bachelite e presa telefono; la parete di separazione dalla camera in corrispondenza del bagno presenta una fessurazione a tutt'altezza abbinata a fessurazione orizzontale lungo metà parete di poco al di sopra del battiscopa;

- *bagno*: ha superficie di calpestio di 5,40 mq ed altezza utile di 2,26/2,47 m.; il soffitto è a voltini intonacato e tinteggiato; le pareti sono in muratura intonacata e recano rivestimento in piastrelle di ceramica cm 15x15 per l'altezza di m. 1,65; il pavimento è piano e in piastrelle di ceramica cm 15x15; il locale è dotato di finestra e porta-finestra in Douglas con vetro-camera e persiane in legno; ha davanzale interno in pietra ed esterno in Travertino; il locale è dotato di lavabo, vaso a sedile con cassetta esterna, bidet e vasca in grés porcellanato di colore bianco; lavabo, bidet e vasca sono dotati di rubinetterie per acqua calda e fredda; i sanitari sono collegati a rete idrica sottotraccia nonché dotati di scarichi sottotraccia allacciati alla fognatura del fabbricato; sono presenti tubazione di carico e scarico lavatrice; impianto termico sotto-traccia con termosifone in ghisa tipo Thema e impianto elettrico con rete sottotraccia, completo di punti luce a parete e soffitto, frutti per comandi e presa corrente in bachelite; la porta balcone dà accesso a balcone con pavimento in lastra di pietra di Luserna avente superficie di calpestio di 1,40 mq.

Immobile non occupato.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto con modalità telematica asincrona avverrà :

- 1) per il lotto A al prezzo base di **€ 8.500,00** con aumento minimo in caso di gara di euro 1.000,00 (mille/00). L'ammissibilità delle offerte sarà valutata ai sensi del disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.: l'offerta minima ammissibile risulta pertanto pari ad **€ 6.375,00**
- 2) per il lotto C al prezzo base di **€ 14.100,00** con aumento minimo in caso di gara di euro 1.000,00 (mille/00). L'ammissibilità delle offerte sarà valutata ai sensi del disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.: l'offerta minima ammissibile risulta pertanto pari ad **€ 10.575,00**.

A' sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le ore 12 del giorno 17 FEBBRAIO 2026, a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dichiarazione di offerta, per ogni lotto cui si intende effettuare l'offerta, in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". pena l'inefficacia dell'offerta.

A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:

- a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

ovvero, in alternativa,

- b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica a' sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal dì

in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente
 - o se persona fisica : cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi;
 - o se società o ente : la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata;
 - o se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni 120 (centoventi) dalla data della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- se persona fisica : fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;

- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno : fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;
- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;
- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca di Asti, intestato al Tribunale di Asti – Procedura n. 1798/19, IBAN: IT97N0608510301000000056400 con causale "Tribunale di Asti, procedura 1798/2019 versamento cauzione", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno 18 FEBBRAIO 2026. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

Qualora l'aggiudicatario non intenda valersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo stipulato dal debitore espropriato a norma dell'art. 41, comma 5, T.U. Bancario d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta ovvero, in difetto, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione direttamente al creditore ipotecario per la parte del prezzo pari al credito del

medesimo per capitale accessori e spese (determinato dalla Banca mutuante e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) laddove il credito del creditore ipotecario risulti pari od inferiore al 70% del prezzo d'aggiudicazione e nella misura del 70% del prezzo d'aggiudicazione laddove il credito del creditore ipotecario risulti superiore e dovrà depositare la ricevuta rilasciata dalla Banca mutuante, versando entro il medesimo termine la residua parte del prezzo d'aggiudicazione a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la Banca di Asti, intestato al Tribunale di Asti – Procedura n. 1798/19, IBAN: IT97N0608510301000000056400 con causale "Tribunale di Asti, procedura 1798/2019 versamento cauzione. Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare nella medesima forma le spese a suo carico per il trasferimento nell'importo comunicatogli dal delegato alla vendita.

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà altresì presentare al professionista delegato entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari, al termine dell'udienza fissata.

L'offerta è irrevocabile per giorni 120 (centoventi) a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

L'immobile sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alle disposizioni della Legge n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal Arch. Angelo Tollemeto e consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, **(di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti .**

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni a' sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno 18 FEBBRAIO 2026 alle ore 15,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Luigi Florio, in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, a mezzo del portale www.astetelematiche.it. A tale udienza dovrà comparire un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei

creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara € **2.000,00**, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data 18 FEBBRAIO 2026 e fino alle ore 12 del giorno 24 FEBBRAIO 2026, salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- a parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa e del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento di proprietà).

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non

determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.



PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

In caso di esecuzione per credito fondiario:

- **nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione**, il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del Delegato: il piano di ammortamento del mutuo fondiario e l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese per consentire all'aggiudicatario di provvedere al *pagamento diretto* previsto dall'art. 41, co. 4, D. Lgs 385/93 nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza nei 120 giorni.

Si precisa che il Delegato ha comunque diritto di chiedere sull'importo che l'aggiudicatario dovrà versare alla banca, l'importo presunto delle spese che sono a carico della procedura (per cancellazioni, custodia, liberazione, ecc.), anche nel caso in cui la banca mutuataria abbia richiesto il "versamento diretto" ai sensi dell'art. 41 TUB.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della *facoltà di subentro nel mutuo* di cui all'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, il creditore fondiario depositerà, immediatamente, il piano di ammortamento del mutuo fondiario e una nota in cui indicherà: l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese indicando anche a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di subentro di cui al citato articolo.

- **entro 120 gg. dall'aggiudicazione** (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà pagare, direttamente all'istituto mutuante, la parte del prezzo ancora dovuta - detratta la cauzione - se tale parte è inferiore al credito vantato dalla banca (per capitale, accessori e spese); se invece il prezzo residuo - detratta la cauzione - è superiore al credito vantato della banca, l'aggiudicatario verserà, direttamente alla banca quanto dovuto per capitale, accessori e spese e il residuo al Delegato, con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la quietanza di pagamento effettuato alla banca.



Se invece l'aggiudicatario intende, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, subentrare nel mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 gg dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e documentarlo al Delegato.

In caso di esecuzione per credito non fondiario:

- **entro 120 gg. dall'aggiudicazione** (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà pagare la parte del prezzo ancora dovuta – detratta la cauzione versata – con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

In ogni caso l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere l'importo dovuto al Professionista Delegato per le spese (compresi i costi fiscali) e i compensi necessari al trasferimento della proprietà del bene, nel termine di 120 gg (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta).

Il conteggio relativo alle spese presunte deve essere ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio del Delegato avv. Dario Olivero, a partire dal ventesimo giorno successivo all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato copia del bonifico effettuato.

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, 2° co., n. 5, c.p.c., e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971;

richiestevisi-te.asti@ivgpiemonte.it, onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Luigi Florio, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1 (tel. 0141-33222 - fax. 0141-33156), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, Strada Settimo n. 399/15, Torino – tel. 011-48.53.38 oppure 011- 47.31.714, fax 011- 47.30.562, cell. 366-42.99.971.

Asti, li 03.12.2025

Il delegato alla vendita
Avv. Luigi Florio