

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 101/2021

Il sottoscritto Avv. Dario Olivero, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis cpc* nella esecuzione immobiliare n. 101/2021, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Amoroso, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 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 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 16 dicembre 2025 alle ore 15.00

presso il suo studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO

Dati catastali:

- NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg. 78, mapp. 143, sub. 3, via Francesco Camagni 6 - Piano T-1-2 sottotetto [A/7- abitazione in villino]
- NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg. 78, mapp. 143, sub. 4, via Francesco Camagni 6 - Piano T [C/6- autorimessa]
- NCT Comune di Asti Fg. 78, mapp. 143 [ente urbano] Descrizione immobile

Trattasi di unità immobiliare residenziale costituita da un "villino" su tre piani fuori terra, a cui si aggiunge il piano sottotetto, con relativo lotto (ente urbano) ed ampia autorimessa al piano terra definita catastalmente come unità catastalmente distinta.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale di tipologia "villino" sita in via Camagni n.6, traversa di via Gandolfino Roreto, nella zona nord del centro abitato di Asti. Il fabbricato ad uso abitativo unifamiliare, di tipologia di pregio per dimensioni, forma e lotto di pertinenza, si compone di tre piani fuori terra e di un sottotetto praticabile ed ha struttura portante in cemento armato costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e con muratura di tamponamento non isolata e tetto con struttura in cemento armato con copertura in tegole. Si accede al fabbricato da via Camagni con un cancelletto pedonale attraverso un porticato di circa 72 metri quadrati dal quale si ha accesso alla scala in legno che conduce al piano primo dove c'è l'ingresso al primo piano abitativo dell'immobile. Al lotto si accede poi con altri due cancelli carrai su via Camagni ed uno su via Barretti, dei quali non si conosce il funzionamento perché non sono stati aperti per mancanza di manutenzione, visibili nella documentazione fotografica alla quale si rimanda.

Il piano terra si compone di: - Porticato aperto, - Locale tecnico caldaia, - Locale gasolio, - Autorimessa (definita catastalmente come unità separata (Sub.4 Fg.78 part.143); - Lavanderia, - Camera 1 (**), - Camera 2 (**), - Bagno (**), - Cucina (**).

Nota: I locali contrassegnati con () nell'elenco precedente non sono autorizzati e devono essere rimessi in pristino all'originaria destinazione come da indicazione rese dal CTU in sede di perizia. L'altezza dei locali al piano terra è inferiore a 3 metri.**

Il piano primo si compone di: - Ingresso, - Disimpegno, - Camera 1, - Camera 2, - Bagno, - Soggiorno, - Cucina, - Sala con camino, - Salone a doppia altezza, - Porticato su retro, - Terrazzo. L'altezza dei locali al piano primo è pari a 3 metri, fatta eccezione per il salone a doppia altezza che è alto 6.90 metri ed il bagno con disimpegno che sono invece ribassati con cartongesso

Il piano secondo si compone di: - Ingresso/disimpegno, - Camera 1, - Camera 2, - Disimpegno, - Bagno, - Disimpegno, - Camera 3, - Disimpegno, - Bagno, - Solarium, - Terrazzo, - Terrazzo, - Balconata su salone a doppia altezza. L'altezza dei locali al piano secondo è pari a circa 3 metri, fatta eccezione per la camera padronale e i servizi/disimpieghi che sono ribassati con cartongesso.

Il piano terzo sottotetto si compone di: - Soggiorno al piano sottotetto, - Camera, - Bagno, - Balconata su scala di accesso.

L'altezza del vano è variabile in quanto l'altezza massima al colmo è pari a 4.40 metri, mentre l'altezza all'imposta è pari, su un lato a 1.77 metri e sull'altro a 2.31 metri. Le pavimentazioni dei locali sono in piastrelle di vario colore nei bagni, nella cucina e nella maggior parte dei vani mentre è presente il parquet nel soggiorno a doppia altezza e nelle camere da letto principali, è presente pavimentazione in marmo nell'ingresso al piano primo e nella sala con camino. Le pareti sono tinteggiate con tinte di vario colore, le porte interne sono in legno e la porta di ingresso non è blindata. Tutti i serramenti sono in legno con vetro semplice, fatta eccezione per alcuni serramenti più recenti, per esempio il porticato al piano terra che è stato chiuso (senza autorizzazione e da rimettere in pristino) con serramenti in alluminio con vetro semplice. La scala di accesso al piano secondo è di buona fattura, con pedate in legno e struttura metallica ad andamento curvo. Anche la scala di accesso al piano sottotetto ha struttura metallica e pedate in legno. I bagni presentano rivestimenti in piastrelle di vario colore ed il bagno del piano secondo ha una vasca circolare.

Impianti tecnologici

Nel fabbricato sono presenti i seguenti impianti tecnologici: - Impianto elettrico, - Impianto di riscaldamento con caldaia nella centrale termica e radiatori a parete, - Impianto idrosanitario, - Impianto di condizionamento con due unità esterne, solo per la camera al piano, secondo e per i locali non autorizzati al piano terra (ex porticato), - Antenna TV con parabola sul tetto, - Rete telefonica, - Allacciamento alla fognatura comunale, - Impianto anti-intrusione, - Non esiste impianto solare, - Non esiste impianto fotovoltaico. Tutti gli impianti sopra elencati, considerato lo stato di abbandono dell'immobile, sono da verificare nella loro funzionalità e rispondenza alla legge, in quanto sono datati e non è possibile verificarne il funzionamento in quanto tutte le utenze sono ad oggi scollegate. Il CTU segnala la presenza di un vano gasolio nella centrale termica di cui deve essere verificata la rispondenza alla norma, come anche la caldaia dovrà essere verificata in quanto non è stato possibile reperire i documenti dell'apparecchio con i relativi certificati di manutenzione e Bolli-no Verde, inesistenti per gli anni di inutilizzo dell'immobile.

Stato delle finiture

Lo stato delle finiture è legato agli anni di inutilizzo dell'immobile che hanno deteriorato i materiali e le finiture, che un tempo erano di pregio ma che sono state deteriorate dal tempo e dall'incuria. Il CTU ha evidenziato che:

- Tutto il fabbricato era al momento dei sopralluoghi totalmente ricoperto da vegetazione infestante (edera rampicante e diverse altre tipologie di verde spontaneo) che occulta le facciate, chiude e blocca i serramenti, ricopre e rende inaccessibili i balconi e ricopre in parte il tetto. Pertanto, tale vegetazione dovrà essere rimossa per non arrecare danni maggiori alla struttura dell'edificio, oltre allo stato attuale, che è già danneggiato da infiltrazioni di acqua nel tetto e sui balconi. Le murature esterne sono completamente ricoperte di edera rampicante che ne occulta completamente la vista e che porta sulla superficie del fabbricato umidità ed acqua. In alcuni punti l'edera riesce addirittura ad entrare nei serramenti e si vede all'interno del fabbricato.
- Il tetto sul lato di via Camagni presenta un evidente dissesto che implica l'ingresso di acqua e di umidità nella soletta del tetto del piano terzo sottotetto. Il degrado della struttura è dovuto all'infiltrazione di acqua piovana dal tetto, che secondo quanto scritto già nella relazione contenuta nella Concessione Edilizia in sanatoria *"ha causato un danneggiamento dei blocchi di laterizio delle falde anche in conseguenza di congelamento dell'acqua di infiltrazione durante i mesi invernali. Per tale situazione deve essere previsto un controllo del manto di tegole e delle condizioni dei faldali e di ripristino strutturale dei fondelli di laterizio"*. Un intervento di manutenzione sulla struttura del tetto, manto di copertura in tegole ed impermeabilizzazione è pertanto urgente per evitare danni maggiori alla struttura.
- Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore e necessitano solo di manutenzione ordinaria e/o rinfrescatura con pittura.
- Al piano terra si evidenziano diversi fenomeni di umidità e/o efflorescenze.
- Le pavimentazioni interne sono in piastrelle nelle cucine e nei bagni ed in parquet nella sala e nella maggior parte delle camere da letto.
- La scala di accesso tra il piano primo ed il piano secondo ha profilo curvo, di buona fattura e con pedate in legno.
- I serramenti sono in legno con vetro semplice in pessime condizioni manutentive per l'edera rampicante e per il tempo, come anche le tapparelle e necessitano di sostituzione.
- I balconi, che non sono accessibili per la presenza di vegetazione, paiono in visione da sotto con pozze d'acqua e ristagni; pertanto, necessitano di manutenzione e di verifica statica.
- Il balcone su via Camagni, che è esistente al secondo piano, presenta il solaio in forte stato di dissesto con tavelle a vista e struttura danneggiata.
- La scala circolare esterna, che sale al terrazzo, è in condizioni manutentive pessime, con vegetazione infestante e gradini in parte inaccessibili e necessita manutenzione e pulitura.
- Ringhiere, faldali, grondaie e tutta la lattoneria sono in condizioni manutentive scadenti e necessitano di revisione e pulitura/manutenzione.
- La piscina non è utilizzata da tempo e necessita manutenzione e verifica di funzionamento come anche il porticato per gli attrezzi.
- Tutti i percorsi nel giardino e gli accessi carrai sono inutilizzati ed infestati dalla vegetazione come anche il porticato sul retro; pertanto, tutte le aperture devono essere verificate e ripristinati i percorsi.

- Sono presenti alcune fessurazioni nel fabbricato, alcune sono state già evidenziate da una relazione contenuta nella Concessione Edilizia in sanatoria nella quale si riporta *“presenza di alcune cavillature orizzontali, in corrispondenza dell'appoggio delle murature perimetrali sulle strutture portanti, presenza di una lieve fessurazione verticale lungo uno spigolo lato est dell'edificio, presenza di cavillature ai lati dei lucernari della struttura sotto-tegola, in corrispondenza dell'appoggio sulle falde inclinate delle pareti laterali di chiusura in particolare dal lato della scala di accesso al sottotetto. Tali fessurazioni è da attribuire ad assestamenti in conseguenza dell'applicazione sulle strutture dei carichi permanenti dovuti alle opere murarie, ai pavimenti”*.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile, in situazione di abbandono completo da anni, necessita di urgenti lavori di manutenzione per rendere l'unità immobiliare abitabile.

L'area di pertinenza del fabbricato, identificata al Fg. 78 particella 143 è pari ad una superficie di lotto complessiva di 1770 mq, comprensiva del sedime dell'immobile, come si evince dalla visura catastale.

Pertanto, la superficie del lotto libera, escluso il sedime dell'abitazione, è di circa 1500 mq. Nel lotto è presente, oltre ad una vasta area a giardino che ad oggi è completamente in stato di abbandono, con alta vegetazione, una piscina di dimensioni di circa 10 metri per 5 metri ed un porticato ad uso della piscina nel quale sono depositate le attrezzature (lettini, attrezzature, etc.). La piscina come il resto del fabbricato è da tempo inutilizzata e senza manutenzione; pertanto, è da verificarsi sia il funzionamento della struttura, sia dei relativi impianti. Il porticato è coperto dalla vegetazione e presenta una copertura che necessita anch'essa di manutenzione.

La superficie interna utile calpestabile è pari:

- dei locali abitativi è pari a 168,47 mq,
- dei locali abitativi di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 119,31 mq,
- dei locali al piano sottotetto è pari a 173,76 mq,
- dei locali accessori (autorimessa, caldaia, etc.) è pari a 56,65 mq,
- dei balconi/terrazzi è pari a 55,81 mq,
- del portico coperto è pari a 72,14 mq,
- dei locali non autorizzati da rimettere in pristino secondo l'originaria destinazione è pari a 69,71 mq.

DESCRIZIONE DEL GARAGE

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, esistente nel fabbricato descritto al paragrafo precedente. Parte di questa unità immobiliare, così come definita catastalmente nella scheda in atti, è stata trasformata in camera. Tale destinazione “camera” non è però autorizzabile in quanto non rispetta le caratteristiche igieniche di legge per quanto concerne l'altezza e gli ampliamenti volumetrici; pertanto, tale locale dovrà essere rimesso in pristino, con il ripristino dell'originaria conformazione e superficie dell'autorimessa. La superficie maggiore, a cui fa riferimento la scheda catastale sopra riportata, si riferisce pertanto all'autorimessa nella sua originaria autorizzazione, che comprende anche la camera ad oggi creata senza autorizzazione. L'altezza dell'autorimessa è pari a 1.87 metri ed il locale risulta riscaldato per la presenza di radiatori collegati all'impianto di riscaldamento generale del fabbricato. Pertanto, tale superficie compare nella superficie riscaldata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Impianti tecnologici

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento. Esiste anche un punto di adduzione acqua, con un lavandino sulla parete opposta alla lavanderia.

Stato delle finiture

Lo stato delle finiture dell'autorimessa è compatibile con gli anni di inutilizzo del bene e con il resto dell'immobile. I portoni di accesso sono ad oggi bloccati e non sono apribili, perché bloccati dalla vegetazione che ricopre tutto il prospetto del fabbricato. Non essendo possibile l'apertura dei portoni, il locale è completamente buio ed il rilievo è stato eseguito con torcia, in quanto non ci sono fonti di luce naturale e tutte le utenze, anche quella elettrica sono scollegate, questa circostanza ha impedito al CTU la visione completa e chiara del locale.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Il CTU ha precisato che la verifica della conformità urbanistica è stata eseguita per tutti gli ambienti interni che sono stati rilevati ma che non è stato possibile verificare i prospetti, nonché gli spigoli del fabbricato, in quanto esso è completamente ricoperto di edera rampicate che occulta completamente le finestre ed i terrazzi e quindi ne impedisce la misurazione, nonché la visione.

In ogni caso, il CTU riferisce che risultano da sanare ai vari piani le seguenti difformità:

Al piano terra:

1. Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
2. Scala esterna per l'accesso al terrazzo che ha forma circolare invece che ad una rampa come indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria.
3. Nel porticato anteriore sono state create, chiudendo con un serramento continuo sul fronte, una cucina ed un bagno, che non sono autorizzati;
4. È stata creata una camera nell'autorimessa, riducendo l'area dell'autorimessa e la lavanderia, al tempo autorizzata è stata trasformata in camera;
5. La cantina adiacente all'autorimessa, autorizzata con la Concessione edilizia in sanatoria, è stata trasformata in una lavanderia.
6. Tra le due camere non autorizzate è stato ricavato un piccolo vano ad oggi non accessibile con porta solo verso l'esterno, che ad oggi non è accessibile per la vegetazione infestante,

Al piano primo:

7. Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria, che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
8. Diverso tracciamento della scala interna che ha un tracciamento curvo, in-vece del tracciamento ortogonale a doppia rampa autorizzato,
9. Diverso tracciamento del bagno, che è stato diviso in due locali di cui una porzione è rialzata con scalino e che ha inglobato parte del disimpegno per la doccia,
10. Differenze negli scalini di accesso alla sala,
11. Creazione del soggiorno in una camera, con modifica degli accessi alla cucina, al soggiorno ed al locale adiacente,

Al piano secondo:

12. Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
13. Diverso tracciamento della scala interna che ha un tracciamento curvo, in-vece del tracciamento ortogonale a doppia rampa autorizzato,
14. Creazione di doccia con muro adiacente nel servizio igienico verso nord ovest,
15. Creazione di ribassamenti e cartongessi nella camera 3

Al piano terzo sottotetto:

16. Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
17. Lieve spostamento dei pilastri rispetto a quanto indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria,
18. Ispessimento della muratura nella parte più bassa del locale sul fronte sud est;

Pertinenze:

19. Per quanto concerne il porticato della piscina si evidenzia che esso dai disegni forniti dagli Uffici Comunali era stato autorizzato con ampie porzioni aperte, come indicato nella planimetria della Concessione Edilizia in sanatoria e nella documentazione fotografica allegata, in realtà esso è stato chiuso con setti murari più ampi.

Il CTU a seguito di confronto con il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Asti riferisce che una parte delle opere in difformità rilevate e sopradescritte dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una Istanza di sanatoria, mentre alcune altre opere dovranno essere necessariamente rimesse in pristino in quanto non autorizzabili. Dal colloquio tra CTU e il Tecnico responsabile è emerso che le opere descritte ai punti 3) 4) del precedente elenco non sono autorizzabili in quanto non può essere regolarizzata la creazione di camere (al posto del porticato aperto e dell'autorimessa) in quanto tali locali non posseggono le caratteristiche di legge necessarie per la costituzione di locali abitabili. Le altezze dei locali sono infatti inferiori ai limiti di legge di 2.70 metri e non sono garantiti i requisiti di legge, oltre che costituiscono ampliamento volumetrico. Tali locali dovranno essere quindi rimessi in pristino, con il ripristino delle vecchie destinazioni del porticato aperto sul fronte e dell'autorimessa, come precedentemente autorizzato con la Concessione Edilizia in sanatoria prot. 1543-1544-1545-328. Anche il porticato aperto del punto 19) dovrà essere ricondotto all'originaria autorizzazione, senza la presenza di setti murari al tempo non autorizzati. Il CTU ritiene che le altre difformità descritte agli altri punti dell'elenco (1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18) siano inseribili in una istanza di sanatoria e regolarizzabili.

Risulta secondo il CTU regolarizzabile la trasformazione della cantina in lavanderia e la scala esterna circolare (che è stata creata al posto della scala ad una rampa) perché le scale esterne non coperte non costituiscono superficie coperta. Le differenze rilevate rispetto alle planimetrie fornite dagli uffici comunali sono riconducibili in parte a tolleranze del 2% della sagoma del fabbricato, anche se per completezza deve essere riferito che non è stato in alcun modo possibile valutare i prospetti e gli spigoli del fabbricato, perché come evidente dalla documentazione fotografica, è stato impossibile al CTU di vedere e misurare la facciata che è completamente coperta dall'edera

rampicante, che blocca le portefinestre e ne occulta le facciate su tutti i prospetti, fatta eccezione di una piccola porzione di facciata su via Camagni.

Inoltre il CTU rileva che nell'Istanza di Concessione Edilizia in sanatoria non sono stati forniti i prospetti, quindi è impossibile effettuare un confronto con quanto autorizzato in quanto l'elaborato non è presente e la vecchia autorizzazione prima della Concessione Edilizia in sanatoria (Permesso Esecuzione lavori 1237/1962 e variante 158/1964) presentava una forma diversa da quella successivamente condonata, pertanto è impossibile prenderla come riferimento nei confronti perché troppo distante dalla situazione autorizzata con il Condono. Nel complesso visto che le opere in difformità consistono sia in opere interne, sia opere esterne ed opere in difformità anche strutturali (scala interna, esterna di accesso al terrazzo, pilastri piano terzo sottotetto, etc) l'istanza potrà essere presentata come SCIA in sanatoria o Permesso di Costruire in sanatoria.

A seconda della tipologia scelta dal tecnico incaricato i costi da sostenersi, secondo il CTU, potrebbero essere i seguenti:

- SCIA IN SANATORIA: diritti di segreteria 200 euro + sanzione da determinarsi tra un importo minimo di 516 euro e massimo di 5164 euro, salvo eventuali incrementi di valore da determinarsi dall'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 37 comma 4;
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA: diritti di segreteria 500 euro + corresponsione del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che viene determinato dall'importo del computo metrico delle opere in difformità $\times 1/3 \times 5\% \times 2$.

Al termine della presentazione dell'istanza di sanatoria dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità, con la presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti e le denunce tardive strutturali per le scale, nonché le relazioni sul comportamento strutturale dell'intero edificio e pertinenze con relativi adempimenti di legge.

Per quanto concerne i pilastri del piano sottotetto che sono spostati rispetto alla planimetria autorizzata potrà essere richiesto dagli Uffici un collaudo postumo della struttura, i cui costi non sono ad oggi quantificabili perché possono essere necessari saggi/ prove strutturali, dal momento che non state rinvenute tracce di progettazione e/o denunce.

Il CTU ha indicato in € 6.466,00 le spese necessarie per le pratiche edilizie sanatoria e catastali ed in € 15.000,00 le spese necessarie per le demolizioni e ripristini (di entrambe le voci ne è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base).

Si avvertono gli eventuali offerenti/aggiudicatari che per quanto concerne la piscina dell'immobile la sua pulizia e ogni attività di manutenzione della stessa sarà integralmente a carico dell'acquirente, senza oneri economici per la procedura esecutiva.

Si avvertono gli eventuali offerenti/aggiudicatari che le spese per lo sgombero dei locali pignorati, in caso di alienazione degli immobili, saranno poste a carico dell'acquirente.

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - prezzo base € 468.000,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 351.000,00

Aumento minimo in caso di gara € 5.000,00

§§§

Gli immobili sono posti in vendita come liberi. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, 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.**

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. **L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Cauzione

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 d'Alba s.c., intestato al Tribunale di Asti - es. imm. R.G.E. 101/2021,

IBAN: IT 54 W 08530 46040 000 000 263 656

con causale "Proc. Esec. n. 101/2021 RGE, 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 precedente**. L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (**16.12.2025**) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 15.00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Dario Olivero, in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7 a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

A tale udienza dovrà comparire personalmente 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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **16.12.2025** e fino alle ore 12,00 del giorno **22.12.2025** 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 15 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 offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento

§§§

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 dalla 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

beni, 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; richiestevisite.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.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 staggiati e del presente avviso.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Dario Olivero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Bra (CN), via Monte di Pietà n. 7 (tel. 0172.413202), ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0172.413202).**

Bra, 06.10.2025

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Dario Olivero