

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 112/2022

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 RGE n. 112/2022, 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., visto il verbale di udienza in data 24.06.2025 con cui il G.E. ha disposto la ripresa delle operazioni di vendita con riferimento al Lotto B avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 03 febbraio 2026

alle ore 17.00 per il LOTTO B

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

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

LOTTO B

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Asti

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA	UBICAZIONE
AT/82	172	37	A/3	1	4,5 vani	89 m ²	€ 255,65	CORSO ALESSANDRIA, 150, p 1
AT/82	172	38	C/2	1	10 m ²	14 m ²	€ 18,08	CORSO ALESSANDRIA, 150, p S1
INTESTAZIONE:		xxx nata a xxx (xx) il xxx, CF: xxx, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx xxx nato a xxx (xx) il xxx, CF: xxx, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx						

LOTTO	SUB.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)
B	37	P.1	Locali residenziali	71,90	1	71,9
		P.1	Balcone	6,25	0,2	1,25
		P.1	Terrazzo comprensivo di locale tecnico	78,75	0,15	11,81
	TOTALE					84,96
	38	P. Int.	Deposito-Cantina	Valutato A CORPO		

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'edificio all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, risulta sito in Asti Corso Alessandria n°150. Trattasi di fabbricato con affaccio diretto sul Corso Alessandria. L'edificio si presenta con struttura portante prevalentemente in muratura e in ce-

mento armato, solai in latero-cemento con relativi aggetti in cemento armato, le tramezzature interne sono principalmente in muratura intonacata; il tetto è a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole.

Gli esterni dello stabile denunciano uno stato di conservazione deteriorato, come anche prevalentemente le parti comuni dell'edificio e delle singole unità immobiliari.

*

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FG. AT/82 PART. 172 SUB. 37 (UNITÀ RESIDENZIALE)

L'appartamento ubicato al primo piano (2°f.t.) risulta così composto: soggiorno-cucina, tre camere, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo il tutto come rappresentato anche dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili di cui *infra*.

SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
SUB. 37 ALLOGGIO	P.1	1. SOGGIORNO/CUCINA	19.95
	P.1	2. DISIMPEGNO	2.25
	P.1	3. CAMERA	14.30
	P.1	4. CAMERA	9.30
	P.1	5. CAMERA	9.80
	P.1	6. BAGNO	5.05
	P.1	7. TERRAZZO (comprensivo di locale tecnico)	71.75
	P.1	8. BALCONE	4.40

1-SOGGIORNO/CUCINA

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente in questo ambiente tramite portoncino di ingresso di tipo di sicurezza-blindato; esso si presenta con pareti verticali e solaio piano intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa e la parete dell'angolo cottura è prevalentemente rivestita con piastrelle in ceramica-gres di dimensioni 10x10 cm circa; è da rilevare che si denotano danneggiamenti diffusi della pavimentazione. L'impianto elettrico, come in tutti gli altri ambienti, è prevalentemente sotto traccia e risulta parzialmente danneggiato. È presente terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore e termostato, unità interna di condizionamento/pompa di calore (dichiarata non funzionante dal sig. xxx in fase di sopralluogo) e apparecchio videocitofono. Il locale in oggetto è provvisto di porta-finestra in alluminio e doppio vetro con chiusure oscuranti anch'esse in alluminio, la quale permette l'accesso al terrazzo che verrà meglio descritto nel prosieguo della presente. È da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aereo-illuminante si deduce che tale ambiente non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

2- DISIMPEGNO

L'accesso a questo ambiente avviene direttamente, senza la presenza di una porta, dal locale individuato precedentemente "1 cucina-soggiorno". Tale ambiente si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano e

le pareti verticali risultano intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico sottotraccia e quadro elettrico; non sono presenti radiatori.

3 - CAMERA

Al locale identificato al numero "3-camera" si accede dal locale "1-Cucina-soggiorno" attraverso il locale "2-disimpegno" mediante unica porta interna in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni pari a 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali risultano intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico e risulta installato radiatore. Il locale è provvisto di porta finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio che permette l'accesso al balcone (lato Sud-C.so Alessandria), che verrà descritto successivamente.

4 - CAMERA

Al locale identificato al numero "4-Camera" si accede dal locale "1-Cucina-soggiorno" attraverso il locale "2-disimpegno" mediante unica porta interna in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico e risulta installato radiatore. Il locale è provvisto di porta finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio che permette l'accesso al balcone (lato Sud-C.so Alessandria).

5 - CAMERA

Al locale identificato al numero "5-Camera" si accede dal locale "1-Cucina-soggiorno" attraverso il locale "2-disimpegno" mediante unica porta interna in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate; si rileva la presenza di macchie che denotano la presenza di acqua-umidità; è presente impianto elettrico e risulta installato radiatore. Il locale è provvisto di finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio.

6- BAGNO

Al locale identificato al numero "2-Bagno" si accede esclusivamente e direttamente dal locale "1-Soggiorno-cucina" mediante porta interna scorrevole in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano è intonacato e tinteggiato, le pareti verticali risultano intonacate, tinteggiate e rivestite con piastrelle in gres di dimensioni 33x15 cm circa per un'altezza di circa 2.40 m. Sono presenti apparecchi sanitari in ceramica (lavabo, bidet, vaso e piatto doccia); impianto elettrico sottotraccia e risulta installato radiatore del tipo scalda salviette. Il locale è

provvisto di finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio.

È da evidenziare che tale ambiente, avendo accesso diretto dal locale "1-Soggiorno/Cucina", non risulta disimpegnato e quindi, allo stato attuale, non presenta i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente e dovrà, pertanto, essere realizzato opportuno locale antibagno da parte dell'aggiudicatario.

7- TERRAZZO

Dal locale precedentemente descritto identificato con il numero "1-Soggiorno-Cucina" si accede al terrazzo. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 50x35 cm circa. Il terrazzo è delimitato in parte da muri intonacati ed in parte da ringhiera in ferro con lavorazione a bacchette semplici. È da segnalare che non è presente una divisione fisicamente riconoscibile in larghezza tra il balcone del sub. 35 (ex sub. 26) e il terrazzo in oggetto, ma è presente una differenza di quota corrispondente a uno scalino. Inoltre il terrazzo prospetta, per parte della sua lunghezza, su "vuoto" di limitata profondità che lo separa dal balcone del sub. 35 (ex sub. 26) già richiamato. E' presente una ulteriore differenza di quota nella parte Ovest che risulta più bassa. All'esterno della parete è collocata la caldaia autonoma a gas per il riscaldamento e la fornitura di acqua calda sanitaria a servizio dell'unità in oggetto e l'unità esterna del sistema di condizionamento/pompa di calore dichiarata non funzionante dal sig. xxx in fase di sopralluogo. È inoltre da segnalare la presenza sul terrazzo in oggetto di unità esterna di impianto di condizionamento e di locale tecnico realizzato con struttura metallica adibito all'allocazione di impianti il tutto, presumibilmente e secondo quanto dichiarato a verbale dal sig. xxx presente durante i sopralluoghi, "...trattasi di impianti a servizio del locale commerciale posto al piano terra come i lucernari presenti sul terrazzo" afferenti, pertanto, a unità immobiliare non oggetto della presente esecuzione. Tale locale tecnico non è mai stato autorizzato ed, inoltre, tali impianti non risultano essere direttamente collegati ed accessibili dai locali del piano terra a cui presumibilmente gli impianti afferiscono (secondo la dichiarazione sopra riportata) ma, attualmente, è accessibile soltanto previo attraversamento dei locali interni dall'appartamento in oggetto e accesso sul terrazzo della stessa unità immobiliare. È inoltre presente manufatto edilizio provvisto di aperture per permettere l'aerazione del locale cucina al piano terra (locali non oggetto di valutazione) con adiacente altri impianti/canne fumarie presumibilmente sempre afferenti ai locali del piano terra. È inoltre presente struttura metallica puntuale che funge da tettoia per la copertura con telo in materiale plastico del balcone del sub. 35 (ex sub. 26) e di parte del terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27) che dovrà essere presumibilmente rimossa.

*

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FG. AT/82 PART. 172 SUB. 38 (LOCALE DI DEPOSITO-CANTINA)

I locali di deposito ad uso cantina sono ubicati al piano interrato e risultano rappresentati graficamente nell'elaborato grafico il tutto come rappresentato anche dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili di cui in perizia, precisando che trattasi di rappresentazione grafica e superfici desunte dalle sole planimetrie catastali già depositate in atti e non rilevate in quanto, come già indicato in risposta al quesito 1 non è stato possibile accedere ai locali in oggetto. Il CTU ha riferito che non è stato possibile accedere completamente e rilevare i locali di deposito ad uso cantina posti al piano interrato in quanto occupati da materiale ingombrante di vario genere e di proprietà non identificata di terzi e pertanto non è stato possibile rilevare i locali in oggetto.

*

DESCRIZIONE BENE COMUNE CENSIBILE FG. AT/82 PART. 172 SUB. 40 (LOCALE DI DEPOSITO)

È inoltre presente al piano secondo-sottotetto (3°f.t.) un locale di deposito-sottotetto, non inizialmente identificato catastalmente agli atti; tale locale è stato oggetto di successiva pratica catastale DOCFA al fine di procedere alla dichiarazione di fabbricato urbano per costituzione di BCC sub. 40 comune agli attuali sub. 31, 35 e 37.

Trattasi di unico locale raggiungibile dalla scala che collega il piano terra, primo e secondo-sottotetto. L'unità immobiliare (identificata attualmente catastalmente quale **Bene Comune Censibile**) è ubicata al piano secondo-sottotetto (3°f.t.) e risulta composta da unico locale ad uso deposito.

L'accesso al locale in oggetto, posto al piano secondo (3° f.t.), avviene attraverso prosecuzione della scala comune, che risulta priva di corrimano o ringhiera con funzione di parapetto, che permette l'accesso alle unità immobiliari del piano terra e del piano primo, direttamente senza la presenza di porta di ingresso. Il locale si presenta con piano di calpestio in battuto di cemento; la copertura, inclinata, è costituita da struttura portante in legno a vista e manto di copertura in tegole di laterizio; le pareti verticali risultano in parte intonacate e in parte in mattoni a vista; sono presenti pilastri in muratura non intonacata. Il locale risulta privo di serramenti interni/esterni ed è dotato di impianto di illuminazione e antenna.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

A seguito delle indagini eseguite dal CTU si sono reperiti: estratto di P.R.G.C. e relative N.T.A. e si è preso atto che, dallo strumento urbanistico comunale, le unità immobiliari in oggetto ricadono all'interno dell'area classificata dal P.R.G.C. vigente come "B12.1 Aree residenziali di consolidamento" con le prescrizioni contenute negli art. 11-18-19 delle N.T.A. che definiscono gli interventi ammessi, il tutto come meglio precisato nell'allegato 9 (ALLEGATO 9 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione).



INTEGRAZIONE DI PERIZIA DEL 27.05.2025

Il CTU in ordine al quesito *“operi un approfondimento in ordine al BCC sub 40 con particolare riferimento alla sanatoria in quanto coinvolgerebbe il sub 31 non oggetto della presente esecuzione (in particolare se la sanatoria potrà essere sottoscritta da un solo aggiudicatario o se sarà necessaria la sottoscrizione di tutti i soggetti coinvolti di cui uno non eseguito)”*, ha riferito che in data 23.04.2025 ha effettuato accesso presso Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica di Asti al fine di verificare quanto richiesto. Dalle ricerche e da confronto con Tecnico dell’Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica di Asti, il CTU, considerato che la sanatoria in oggetto coinvolgerebbe unità immobiliare B.C.C. sub. 40, ad uso deposito-sottotetto attualmente accessibile direttamente dalla scala comune dalle seguenti unità: sub. 31 (locali del piano terra), sub. 35 (appartamento piano primo) e sub. 37 (appartamento piano primo), ha riferito che tale pratica edilizia dovrà essere presentata a firma di tutte le proprietà coinvolte (sub. 31-35-37) o dall’amministratore del Condominio su delibera assembleare, qualora venisse costituito Condominio comprendente le unità sopra individuate.

Il CTU ha precisato che i costi e oneri relativi a tale pratica edilizia andrebbero suddivisi tra tutte le unità immobiliari sopra identificate in quanto co-utilizzatori dello stesso ma, il Comune di Asti, accetta anche il pagamento complessivo se proveniente da un'unica o più proprietà.

Il CTU in ordine al quesito *“operi un approfondimento in ordine agli ampliamenti del locale commerciale al piano terreno (e conseguente terrazzo dell'appartamento sub. 37 [ex. sub. 27] di cui al LOTTO B) che parrebbero ricadere su altra particella confinante identificata con il numero 173 (di proprietà di terzi)”*, ha riferito di aver fatto accesso in data 23.04.2025 presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Asti al fine di verificare la cronologia degli aggiornamenti catastali avvenuti sulla particella 172 e particelle limitrofe del foglio 82. All’esito del predetto incontro il CTU ha concluso che al fine di poter probabilmente regolarizzare la mappa catastale, occorrerebbe presentare un Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI) presso gli Uffici Catastali, a nome e firma di un qualsiasi proprietario di un subalterno della particella 172, chiedendo la lavorazione del tipo mappale n.97/94 in atti dal 24.01.1994 e del tipo mappale n.AT0160086 in atti dal 17.11.2003, verificandone contestualmente le precedenti dividendi così come presenti nel tipo mappale n.97/94; tale istanza, in carta semplice, potrà essere presentata personalmente anche solo da una proprietà di un subalterno della particella 172 (a mani, mezzo pec o a mezzo raccomandata) o delegando lo stesso proprietario un tecnico di propria fiducia.

Il tutto dovrà essere presentato presso gli uffici competenti e quindi sottoposto alla valutazione degli stessi enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego.

* * *

VALORI DEI LOTTI COME INDICATI IN PERIZIA

Lotto B: € 65.200,00



§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO B – prezzo base € 65.200,00

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 € 48.900,00

Aumento minimo in caso di gara € 2.000,00

§§§

Gli immobili sono posti in vendita come descritti in perizia. 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.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.

§§§

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 e non oltre 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, ovvero 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 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 Cassa di Risparmio di Asti spa, intestato al Tribunale di Asti – R.G.E. 112/2022,

IBAN: IT 08 C 060 8546 0400 0000 0024 117

con causale "Proc. Esec. n. 112/2022 RGE, lotto B 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 la vendita **02.02.2026**). L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica 03.02.2026) 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 **03 febbraio 2026 alle ore 17.00** 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 abiliteranno 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 **03.02.2026** e fino alle ore 12,00 del giorno **09.02.2026** 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 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 determi-

nerà 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 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; richiesteviste.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. 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, 25.11.2025



Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Dario Olivero

