

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

**AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 115/2023**

Il sottoscritto avv. Maria Agnese, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti nella procedura di espropriazione immobiliare sopraindicata, richiamata l'ordinanza di vendita agli atti della procedura,

AVVISA

che il giorno **4 novembre 2025 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Alba (CN) via Pierino Belli n.12, piano secondo, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso turistico ricettivo albergo e accessorio ubicato in CHERASCO (CN) Via Giuseppe Verdi n. 3 per la piena proprietà, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 18, particella 458, subalterno 3 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.578 mq) Piano S1-T-1-2-3 Dati di classamento: Rendita: Euro 13.600,00 **Categoria D/2 (Albergo)**

Foglio 18, particella 458, subalterno 5 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.578 mq) Piano 3 Dati di classamento: Rendita: Euro 126,53 **Categoria C/2 (Locale di deposito)**, Classe 1, Consistenza 98 mq Dati di superficie: Totale: 107 mq.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, **secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura**, visionabile sui siti internet in calce evidenziati e da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita, cui si rimanda integralmente anche per l'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo**. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si informa, inoltre, che ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del c.c. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n.37 e D.LGS. n.192/2005 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 CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la

conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, dalla trascrizione del pignoramento e dall'iscrizione ipotecaria dipendente dal mutuo, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui gli immobili risultassero ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Il fabbricato è posto alle porte di Bra e Cherasco, più precisamente in Frazione Roreto, a venti minuti da Alba, zona particolarmente favorevole di passaggio e di facile collegamento con le zone limitrofe e di comunicazione; nel suo complesso risulta essere un immobile adibito a struttura ricettiva ristorazione e albergo di recente costruzione ma non più in attività. Esso si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano sottotetto, suddiviso in un locale abitativo ed uno a deposito, oltre ad un piano interrato. Alle porzioni pignorate, riguardanti esclusivamente l'albergo e il locale sottotetto/deposito, si accede dapprima tramite strada statale 231 e, successivamente, dall'ingresso principale, un tempo hall reception; l'immobile è dotato di parcheggio pubblico esterno fronte struttura, vincolato. Le ulteriori unità adibite a ristorante al piano terreno e appartamento al piano sottotetto non sono oggetto della presente esecuzione poiché appartengono ad altra proprietà.

Lo stabile è stato realizzato nel 2005. Dispone di ascensore oleodinamico, impianto di allarme, riscaldamento/raffrescamento con gestione indipendente, ed è composto di 16 camere (al piano primo otto camere con servizi, delle quali due per disabili, al piano secondo otto camere con servizi), n. 2 centrali termiche centralizzate a gas metano dotate di canna fumaria sfociante a tetto, sala riunioni interrata con annessi servizi. Originariamente classificato come 3 stelle.

Dalla documentazione progettuale si evince che le camere da letto appaiono dotate di impianto di rinnovo d'aria aspirata. Nella sala polivalente interrata l'aria viene immessa, filtrata e trattata da un apposito macchinario posto nelle immediate vicinanze.

Al piano sottotetto sono state ricavate due unità immobiliari di cui una recuperata con relative autorizzazioni come appartamento (non oggetto di pignoramento) ed una rimasta urbanisticamente e catastalmente come sottotetto/deposito, in loco completamente tramezzata con finiture al civile.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato a pilastratura e fondazioni isolate continue, solai misti in opera da 30 cm, copertura in soletta mista in c.a. a due falde con manto di copertura a tegole, rampe scale in c.a., cornicioni e balconi in c.a..

Al piano terreno le aperture sono interamente vetrate con strutture metalliche smaltate, mentre ai piani superiori gli infissi sono in legno con specchiature a vetri doppi e persiane, pavimentazione in ceramica e tamponatura muri esterni in laterizio a cassa isolata (probabile pannello isolante in polistirolo da cm 5 come dichiarato dalla proprietà) con setti in muratura a vista.

I piani superiori dispongono di serramenti in legno a vetro doppio normale e sono caratterizzati da tamponatura muri esterni in laterizio a cassa isolata.

L'immobile è dotato, oltre che dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, anche di impianto radiotelevisivo e elettronico, di trasporto di energia elettrica e impianti idrosanitari, di trasporto delle persone. Non sono presenti impianti di protezione antincendio ad eccezione dei normali estintori non più revisionati e collaudati. Allaccio ad acquedotto pubblico e fognatura pubblica.

La porzione adibita a sala conferenze posta al piano interrato è direttamente raggiungibile da un vano scale con accesso esterno; è inoltre stata realizzata una rampa di accesso comune al piano interrato, la quale, già ad una prima valutazione visiva, appare caratterizzata da una pendenza elevata, che rende l'accesso al piano di fatto inaccessibile a mezzi con quattro ruote se non arrestandosi prima del termine della rampa.

L'immobile si presenta, nel complesso, in condizioni manutentive non ottimali, sia esternamente (cedimenti intonaco dovuti ad umidità e probabile mancata e/o scadente impermeabilizzazione), che internamente (condizioni igienico sanitarie non ottimali, evidenti macchie di muffa che determinano inidonea condizione di salubrità degli ambienti).

La copertura (da vista esterna) a due falde, realizzata in latero-cemento con manto di copertura in tegole cementizie, appare in buone condizioni.

Segnala il CTU che l'immobile è gravato da vincolo di destinazione d'uso alberghiero per la durata di dieci anni (atto a rogito Notaio Zavattaro del 01/02/2005 numero 42.235 di repertorio, registrato a Bra il 09/02/2005 n. 63 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 25/02/2005 ai numeri 1487/1089); rileva il CTU che tale vincolo è decaduto nell'anno 2015.

Le Superfici interne calpestabili come da rilievi gennaio 2024 sono pari a:

Piano interrato (H. mt. 3.00) → Totale mq 195,05

- ✓ Sala conferenze + locale bar = 109,35 mq
- ✓ Locale condizionamento = 21,50 mq
- ✓ Centrale termica = 6,95 mq
- ✓ Wc = 8,00 mq
- ✓ Disimpegno = 15,90 mq
- ✓ Wc disabili = 4,00 mq
- ✓ Vano scala ingombro completo centrale = 20,35 mq
- ✓ Vano scala ingombro completo accesso al cortile = 10,00 mq

Piano terra (H. mt. 3.00) → Totale mq 58,45

- ✓ Reception = 16,00 mq
- ✓ Disimpegno = 6,45 mq
- ✓ Area marciapiede e piazzale esclusivi = 36,00 mq

Piano primo (H. mt. 2.70) → Totale mq 223,35

- ✓ Camera (101) = 22,61 mq + bagno = 5,16 mq
- ✓ Camera (102) = 13,53 mq + bagno = 3,66 mq
- ✓ Camera (103) = 16,20 mq + bagno = 4,52 mq
- ✓ Camera (104) = 20,58 mq + bagno = 4,42 mq
- ✓ Camera (105) = 20,05 mq + bagno = 5,04 mq
- ✓ Camera (106) = 18,70 mq + bagno = 3,96 mq
- ✓ Camera (107) = 18,34 mq + bagno = 4,18 mq
- ✓ Camera (108) = 23,24 mq + bagno = 5,16 mq
- ✓ Disimpegno + pianerottolo vano scala = 29,00 mq
- ✓ Balcone/pianerottolo scala esterna = 10,00 mq

Piano secondo (H. mt. 2.70) → Totale mq 244,49

- ✓ Camera (201) = 22,61 mq + bagno = 5,16 mq

- ✓ Camera (202) = 13,53 mq + bagno = 3,66 mq
- ✓ Camera (203) = 16,20 mq + bagno = 4,31 mq
- ✓ Camera (204) = 20,42 mq + bagno = 4,13 mq
- ✓ Camera (205) = 20,50 mq + bagno = 5,04 mq
- ✓ Camera (206) = 19,05 mq + bagno = 3,96 mq
- ✓ Camera (207) = 18,34 mq + bagno = 4,18 mq
- ✓ Camera (208) = 23,24 mq + bagno = 5,16 mq
- ✓ Balconi n. 8 = 2,50 mq x 8 = 20 mq
- ✓ Disimpegno + pianerottolo vano scala = 29,00 mq
- ✓ Balcone/pianerottolo scala esterna = 4,00 mq

Piano terzo/sottotetto (H. minima mt. 1.10 e massima mt. 3.45) → Totale mq 126,00

- ✓ Locale sottotetto praticabile ma non abitabile. Esso è stato tramezzato ricavando quattro locali distinti, due locali con caratteristiche servizio igienico e due corridoi. Il tutto edificato senza autorizzazioni e non sanabile nello stato di fatto come abitativo ma esclusivamente come locali di sgombero = 120,00 mq
- ✓ Pianerottolo = 6,00 mq

Stato di occupazione

L'immobile è posto in vendita come libero, con ordine di liberazione in corso di esecuzione da parte del Custode.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85; il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Cherasco, approvato con D.G.R. n° 181 – 36760 del 23/08/1984 e successive varianti, di cui ad oggi risulta essere in vigore la Variante Parziale 21R, definitivamente approvata con D.C.C. n° 19 del 27/07/2023, colloca tutti gli immobili in: Aree per attività terziarie esistenti – T, art. 7.4 e in piccola parte Aree destinate alla viabilità delle NTA di Cherasco all'interno della perimetrazione del nucleo abitato.

Gli immobili non ricadono in zona a vincolo paesaggistico.

Dal punto di vista geomorfologico tutte le particelle ricadono in CLASSE II - Art.11.1.

Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Cherasco, il CTU ha constatato che gli immobili siti in Via Giuseppe Verdi n. 3 ricadono interamente in Aree per attività terziarie esistenti – T.

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere stati edificati in unico corpo a destinazione turistico ricettiva, dall'esame dei documenti originali depositati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cherasco eseguito ad inizio 2024, sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 119 del 17/10/1986 pratica n. 120 del 21/07/1986 prot. 5161. Posa n. 2 box in lamiera sull' ex mappale 140.
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 120 del 01/09/1986 pratica n. 120 del 21/07/1986 prot. 5162. Costruzione recinzione sull' ex mappale 140.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 71 del 24/05/2002. Costruzione di fabbricato ad uso attività ristorativa e ricettiva. Inizio lavori dichiarato in data 29/05/2002.

Allegata richiesta di parere del Comando dei VVF per conformità attività 84 del DM 16/02/1982.

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 34/03 del 21/02/2005 in variante alla C.E. 71/2002, cui è allegata relazione tecnica per rilascio parere preventivo Asl, Parere del Comando dei VVF per conformità attività 84 del DM 16/02/1982 di approvazione del progetto del 31/12/2004, con richiesta produzione domanda di sopralluogo a fine lavori per rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. (pratica posizione n. 41307)

- DIA pratica n. 265 del 03/11/2004 prot. 15335. Variante finale per modeste modifiche.

- AGIBILITA' n. 3239 del 24/05/2005. Fine lavori dichiarata in 03/03/2005 con allegate le certificazioni degli impianti (termoidraulici, antincendio, elettrico, ascensore) e dichiarazioni del progettista/direttore lavori/collaudatore statico.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Le difformità edilizie sono elencate, in risposta al relativo quesito formulato dal Giudice, Relazione Tecnica elaborata dal CTU, cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni.

Il CTU ha riscontrato, rispetto alla situazione rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 2 allegato alla Denuncia di inizio attività n. 265 del 03/11/2004 prot. 15335, le difformità edilizie qui di seguito sinteticamente elencate:

- al piano interrato:

A. Diversa distribuzione degli spazi interni non costituenti elementi strutturali consistenti nella differente metratura e dimensionamento del locale caldaia e wc; diversa profondità del vano scala che dalla sala porta al cortile e realizzazione di muro H. mt. 1.20 per bancone bar.

B. Diversa edificazione della chiusura del locale climatizzazione mediante tramezzatura perpendicolare al vano scala e chiusura con porta che incide sul dimensionamento dell'area comune di manovra.

C. Mancanza della parete divisoria tra il locale sala e il wc costituente l'anti wc in difformità dalla normativa ASL dipartimento di prevenzione e requisiti nei fabbricati destinati ad attività lavorative. Essa dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario.

- al piano terra:

D. Chiusura porta REI su vano scala verso ristorante.

- al piano primo:

E. Modeste differenze, non costituenti elementi strutturali, consistenti nella differente metratura e dimensionamento di tutti i locali interni. Si fa notare unicamente che la Camera (102) ha una superficie calpestabile di 13,53 mq, da considerarsi singola essendo inferiore a 14 mq previsti dalla normativa. (nel progetto è indicata in mt. 16,80).

F. Le dimensioni delle aperture esterne sono rilevate in mt. $1.25 \times 2.40 = 3.00$ mq. Da progetto risultano dichiarate delle dimensioni di mt. $1.10 \times 2.50 = 2.75$ mq. Le modifiche delle dimensioni non superano il 10% rispetto a quelle previste nei progetti legittimati.

- al piano secondo:

G. Errato dimensionamento dell'ingombro vano scala interno, che ha condotto all'aumento della sua superficie e alla riduzione del dimensionamento delle camere (202 e 203). La struttura del vano scala è probabilmente in cemento armato.

H. Modeste differenze, non costituenti elementi strutturali, consistenti nella differente metratura e dimensionamento di tutti i locali interni. Si fa notare unicamente che la Camera 202 ha una superficie calpestabile di 13,53 mq, da considerarsi singola essendo inferiore a 14 mq previsti dalla normativa. (nel progetto è indicata in mt. 16,80).

I. Le dimensioni delle aperture esterne sono rilevate in mt. $1.25 \times 2.40 = 3.00$ mq. Da progetto risultano dichiarate delle dimensioni di mt. $1.10 \times 2.50 = 2.75$ mq. Le modifiche delle dimensioni non superano il 10% rispetto a quelle previste nei progetti legittimati.

- al piano sottotetto:

L. Errato dimensionamento dell'ingombro vano scala interno, che ha portato all'aumento della sua superficie e alla riduzione del dimensionamento dei locali sottotetto. La struttura del vano scala è probabilmente edificata totalmente o almeno in parte in cemento armato.

M. Il locale sottotetto, in origine formato da un unico deposito, risulta essere stato interamente tramezzato ricavandone n. 4 locali destinati in loco a "camera" e n. 2 locali destinati in loco a "servizi igienici" e relativi disimpegni. Si è riscontrata la presenza di un angolo cottura.

SANATORIE

Il CTU, premessa la necessità di subordinare la certezza dell'ottenimento del titolo in sanatoria, nonché l'esatta quantificazione dell'ammontare dei costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche etc, alla redazione e presentazione delle pratiche urbanistiche, oltre che al quadro normativo vigente al momento della presentazione, ha indicato nella Relazione Tecnica - cui integralmente si rimanda - le procedure finalizzate a sanare le difformità accertate, ove sanabili, precisandone in € 10.000,00 (approssimativi) i costi, compresi i compensi professionali in favore dei tecnici, dando altresì conto della sussistenza di difformità NON sanabili.

PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE, RILANCI E DATI PER BONIFICO

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 500.000,00

Offerta minima: € 375.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese: conto corrente intestato "TRIBUNALE DI ASTI ESEC.IMM.RGE 115/2023", acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo s.c. – Filiale di Alba Piazza Garibaldi, IBAN: **IT 42 Y 08530 22501 000000290352**.

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 3.11.2025 (cioè il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute), 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 sia 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 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 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 deve sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 D.M. n.32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, 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 giuridica), 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 depositare tale dichiarazione successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma 7 del D.M. n.227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione:

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

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

- 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 (salva 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 del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o altra persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10 %) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura e sovraspecificato**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente è indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico dovrà riportare la dicitura "cauzione asta" ed il numero della procedura ("Tribunale di Asti E.I. 115/2023") con indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta ("Lotto unico") e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in **modalità telematica**, salvo sia esentato ai sensi del DPR n.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 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, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nel presente avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica. **La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in

base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **Anche nel 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, verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e 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.

L'udienza di vendita telematica, nella quale avranno luogo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, si terrà il giorno 4 novembre 2025 ore 16:00, a cura del professionista delegato alla vendita, avv. Maria Agnese, presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12.

A tale udienza di vendita dovrà obbligatoriamente partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di un titolo esecutivo.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art.631 c.p.c. o dell'art.164 bis disp. att. c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato:

- 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;
 - 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** 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.

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte e con termine il giorno 10.11.2025 alle ore 16:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore ed il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Si precisa che sia per la presentazione dell'offerta, sia per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei partecipanti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per l'accredito) sarà restituito – entro il termine di dieci giorni – agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine dovrà versare altresì l'importo degli oneri, spese, tasse e compensi legati al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà in via presuntiva all'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo – se non lo ha indicato e documentato nell'offerta – l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. n.385/1993, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta (oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara in mancanza di indicazione del termine). Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo

fondionario concesso ex art.38 D.Lgs n.385/1993, ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 01.01.1994 ai sensi del T.U. n.646/1905 richiamato dal D.P.R. n.7/1976, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma quarto, del D. Lgs. N.385/1993, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80 % del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese), e versare il restante 20 % (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, D.M. n.227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via pec una nota di precisazione del credito recante l'indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Il debitore ha facoltà di esercitare l'opzione di assoggettamento del trasferimento ai fini I.V.A. mediante apposita dichiarazione antecedente l'emissione del decreto di trasferimento. Gli oneri fiscali saranno in ogni caso integralmente a carico dell'aggiudicatario.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, strada Settimo n.399/15, Torino – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it - telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971. Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto ai suddetti recapiti onde ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al seguente indirizzo di e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

PUBBLICITÀ ED ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, e inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it ; www.tribunale.asti.giustizia.it

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato avv. Maria Agnese, presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12, al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato

alle vendite avv. Maria Agnese può essere contattato ai seguenti recapiti: telefono: 0173 441882, fax 0173 441882, pec maria.agnese@ordineavvocatialba.eu.

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo maria.agnese@ordineavvocatialba.eu sarà inviata copia della perizia e degli elaborati fotografici del CTU; la relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono presenti sui siti: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie In linea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.582031, oppure "staff vendite": 0586.095310 attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Alba, 28 agosto 2025

Il Professionista Delegato
avv. Maria Agnese