**Avv. Giulia Gai**
Piazza San Giuseppe n. 1 – 14100 Asti (AT)
Tel. 0141-33222
Fax 0141-33156 e-mail avv.giuliagai@gmail.com
PEC giulia.gai@ordineavvocatiasti.eu

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA**

**nella procedura di espropriazione immobiliare n. 159/2023 R.G.E.**

L'Avv. Giulia Gai, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe in forza di ordinanza 18.05.2025 e provvedimento di sostituzione delegato 19.05.2025 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, nella persona della dott.ssa Paola Amisano, visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, come modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32,

**AVVISA**

che il giorno **22.10.2025 alle ore 15,00** avrà luogo avanti il delegato alla vendita Avv. Giulia Gai, presso il suo studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO in GRANA M.TO (AT), Via Garibaldi n. 79/4**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Grana, Corso Garibaldi n° 79/4 con accesso pedonale e carraio attraverso i mappali censiti sul foglio 5 mappale 245 e 246.

Il fabbricato prevalentemente a destinazione residenziale confina, come meglio raffigurato sull'estratto di mappa, alle coerenze con i mappali 245, 241, 240,250, 253, 251. Il fabbricato è attestato su due piani fuori terra, oltre al piano interrato, e i dati identificativi all'ente urbano sono i seguenti:

Foglio 5 particella 243 sub 1 categoria C/6 classe U consistenza 16mq

Foglio 5 particella 243 sub 2 categoria A/4 classe 2 consistenza 5,5 vani

Foglio 5 particella 243 sub 3 categoria F/4 p.T-1 in corso di definizione non presente sulla planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 12/12/1992



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 5 particella 243 sub 4 bene comune non censibile non presente sulla planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 12/12/1992

Foglio 5 particella 243 Catasto Terreni di are cinque centiare dieci, come da visura Catasto Terreni

L'immobile prevalentemente a destinazione residenziale risulta costituito da piano interrato, piano terra e piano primo.

La struttura portante verticale è costituita in muratura in parte in mattoni pieni intonacati e in minima parte facciata non ispezionabile lato ovest in laterizio forato Poroton non intonacato.

I solai di piano sono costituiti prevalentemente in voltine di mattoni e putrelle, in minima parte in latero cemento, mentre il solaio soprastante il locale 4 del piano terra risulta costituito da travi in legno e assito in legno pericolante e in cattivo stato di conservazione. La copertura è costituita da struttura portante in legno e manto di copertura in coppi.

**Locali piano interrato**

Al piano interrato sotto ai locali 1 e 2 ( cucina e tinello) è presente una cantina con accesso direttamente dal cortile interno lato ovest con superficie utile pari a mq 40,60

Sempre al piano interrato sotto al locale di sgombero 4, lato ovest è presente un locale di sgombero non accessibile e non accatastato in quanto facente parte della categoria F/4 avente altezza di circa m 1,90.

**Locali piano terra**

locale cucina, un tinello, un disimpegno, due locali inaccessibili di sgombero pericolanti, un bagno, un sottoscala, un atrio coperto e un box.

Le superfici lorde dei locali 1, 2, 3 risultano pari a mq 78,5

locali di sgombero pericolanti pari a mq 62,5 (misura approssimata a causa della difficoltà di accesso) .

**Locale piano primo**

Due camere da letto, un disimpegno, un terrazzo, un bagno e un locale di sgombero a nudo tetto.

Il piano terra ed il piano primo sono collegati fra di loro per mezzo di una scala interna, mentre la cantina presenta accesso per mezzo di una scala esterna ubicata nel cortile lato ovest. Si intravede come riportato sulla planimetria allegata anche una scala parzialmente crollata inaccessibile che



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

collega il locale di sgombero 4 del piano terra con il piano primo. Sempre nel locale di sgombero 4 piano terra s'intravede un muro interno crollato.

Le superfici lorde locali 1, 2, 3e bagno : 63,8 mq

locale di sgombero a nudo tetto 37,6 mq

terrazzo mq: 14,25mq.

Alla luce di quanto sopra, è possibile dichiarare che una parte dei locali residenziali contrassegnati al piano terra con i numeri 1,2, 3, 5 seppur fatiscenti e abbandonati presentano un discreto stato conservazione e di stabilità, mentre i locali al piano terra contrassegnati con il numero 4 risultano inaccessibili, pericolanti e muri parzialmente

demoliti.

I serramenti delle pareti finestrate, come pure le persiane e gli scuri presentano cattivo stato di conservazione.

Gli impianti elettrici necessitano di radicale manutenzione, per quanto concerne l'impianto termico è stata rilevata la presenza di radiatori con valvole termostatiche nei locali residenziali, mentre non è stato possibile risalire alla presenza del generatore di calore .

Il locale cucina risulta provvisto di caminetto per il riscaldamento.

Il fabbricato risulta ubicato, come meglio raffigurato sulla planimetria del vigente PRGC, fuori dalla perimetrazione del centro storico. Risulta comodamente servito dai mezzi pubblici (bus) che collegano il paese di Grana con la città di Asti. Inoltre, il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del Muncipio, del Bar, della Farmacia, della Parrochia, etc.

L'immobile è disabitato e non risultano contratti di affitto.

<u>Vincoli:</u>

1) vincolo fascia di tutela strada dei vini

2) Galassino strada Vini

3) vincolo di pericolosità geomorfologica Classe II

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

Non esistono agli atti del Comune progetti, permessi edilizi riconducibili al fabbricato oggetto di stima.

Non è stata reperita nessuna agibilità del fabbricato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non avendo reperito nessun progetto presso l'ufficio tecnico del Comune di Grana, non è possibile risalire ad eventuali opere abusive realizzate sul fabbricato.

Le superfici commerciali dei locali rilevate nel corso del sopralluogo dei vari locali al piano terra sono le seguenti:

PIANO TERRA

locale 1 Cucina: 39,5 mq - h=m 2,55

locale 2 tinello : 25,3 mq - h=m 2,42

locale 3 bagno e disimpegno : 13,7 mq h=m 2,42

locali 4 magazzino : 62,5 mq h=m 2,30 locale pericolante inaccessibile

locale 5 magazzino box:19,8 mq - h=m 2,50

ingresso cortile coperto : 15 mq

PIANO PRIMO

locale 1 camera letto : 17,6 mq - h= 2,45 m

locale 2 disimpegno: 12,4 mq - h= 2,45 m

locale 3 camera letto : 23 mq - h= 2,45 m

locale bagno e disimpegno : 10,8 mq - h= 2,45 m

locale 4 magazzino a nudo tetto : 37,6 mq hm = 4,45 m

locale terrazzo : 14,25 mq

PIANO INTERRATO

locale 1 cantina : 58 mq hm= 3,10 m

locale magazzino interrato sotto locale 4 piano terra : locale pericolante inaccessibile h=1,90m

CORTILE = 510 (superficie particella catastale) – 175,8 mq (superficie abitazione) = 334,2 mq

Nella consistenza dell'immobile non sono computate le superfici dei locali pericolanti del locale 4 di sgombero al piano terra, del sottostante magazzino interrato inaccessibile di altezza pari a m 1,90. Anche la porzione di cortile/gerbido non viene computata nella stima a causa delle difficoltà di accesso e di utilizzo.

**MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita senza incanto con modalità telematica asincrona avverrà



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per il **LOTTO UNICO** : al prezzo base di euro 35.000,00 con aumento minimo in caso di gara di euro 2.000,00 (duemila/00). L'ammissibilità delle offerte sarà valutata a' sensi del disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.: l'offerta minima ammissibile risulta pertanto pari ad € 26.250,00 .

A' sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le ore 12 del giorno 21 OTTOBRE 2025, a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dichiarazione di offerta, per ogni lotto cui si intende effettuare l'offerta, in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it), pena l'inefficacia dell'offerta. A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:

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

ovvero, in alternativa,

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

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente
  - se persona fisica : cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se società o ente : la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata;
- se l'offerente risieda fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni 120 (centoventi) dalla data della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- se persona fisica : fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno : fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;
- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;
- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca di Alba, intestato al Tribunale di Asti – Esec. Imm. R.G.E. 159/2023, IBAN: IT78H0853010000000000275578 con causale "Tribunale di Asti, Esec. Imm. R.G.E. 159/2023 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 21 OTTOBRE 2025 Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

Qualora l'aggiudicatario non intenda valersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo stipulato dal debitore espropriato a norma dell'art. 41, comma 5, T.U. Bancario d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta ovvero, in difetto, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione direttamente al creditore ipotecario per la parte del prezzo pari al credito del medesimo per capitale accessori e spese (determinato dalla Banca mutuante e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) laddove il credito del creditore ipotecario risulti pari od inferiore al 70% del prezzo d'aggiudicazione e nella misura del 70% del prezzo d'aggiudicazione laddove il credito del creditore ipotecario risulti superiore e dovrà depositare la ricevuta rilasciata dalla Banca mutuante, versando entro il medesimo termine la residua parte del prezzo d'aggiudicazione a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la Banca di Alba, intestato al Tribunale di Asti – Esec. Imm. R.G.E. 159/2023, IBAN: IT78H0853010000000000275578 . Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare nella



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

medesima forma le spese a suo carico per il trasferimento nell'importo comunicatogli dal delegato alla vendita.

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

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

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

L'immobile sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alle disposizioni della Legge n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. Ing. Marco Allegretti e consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni a' sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno 22 OTTOBRE 2025 alle ore 15,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Giulia Gai, in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, a mezzo del portale www.astetelematiche.it. A tale udienza dovrà comparire un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara € 2.000,00, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data 22



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OTTOBRE 2025 e fino alle ore 12 del giorno 28 OTTOBRE 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 quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

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

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

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

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 staggiti e del presente avviso.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Asti, li 22.07.2025

Il delegato alla vendita

Avv. Giulia Gai



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009