

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 169/2020

Il sottoscritto Avv. Dario Olivero, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis cpc* nella esecuzione immobiliare n. 169/2020, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Amoroso, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 05 novembre 2025

alle ore 14.00 per il LOTTO 1

alle ore 14.30 per il LOTTO 2

alle ore 15.00 per il LOTTO 5

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

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

LOTTO 1

(Locale magazzino con porzione di cortile)

Unità immobiliare costituita da un **locale magazzino con porzione di cortile privato ed androne carraio**, compresa quota parte delle parti comuni, distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 3, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 126 m2, Superficie Catastale Totale: 154 m2, Rendita Euro 312,35, Corso Antonio Gramsci n. 31/33, Piano T, Intestato ... S.r.l. con sede in Asti, c.f. ..., Proprietà per 1/1. Coerenze: verso nord con altre u.i.u. della stessa particella, magazzino Sub. 5 e vano scala B.C.N.C. Sub. 4; verso est con pubblica via Corso Gramsci; verso sud con altra u.i.u. della Particella 6225, verso ovest con la Particella 8246 e altra u.i.u. Particella 6226, Sub. 17. Il magazzino è sito al piano terreno di un edificio a due piani fuori terra, per la maggior parte sottostante ad alloggio dello stesso edificio, mentre per minor parte è sottostante ad unità immobiliare dell'edificio adiacente (Particella 6225). Il magazzino presenta superficie lorda commerciale di 144 m2 e superficie netta calpestabile 127 m2, altezza interna 4,10 m, con corte interna di superficie 56 m2 e androne carraio di superficie 36 m2, presenta tre aperture finestrate verso la pubblica via, un portone di accesso per le merci su Corso Antonio Gramsci n. 33 ed un accesso dal vano scala comune (B.C.N.C. Sub. 4) tramite portoncino di ingresso pedonale da Corso Antonio Gramsci n. 31. L'immobile presenta struttura in muratura portante con orizzontamento in metallo e laterizio, il piano di calpestio è realizzato su terrapieno a livello del piano strada. L'immobile, in passato utilizzato come magazzino e cella frigorifera per lo stoccaggio e la commercializzazione di derrate alimentari, è stato oggetto di intervento edilizio di manutenzione straordinaria e restauro con lavorazioni non ultimate. Alla data della perizia l'unità immobiliare presenta vani non totalmente definiti in quanto le demolizioni e le costruzioni previ-

ste dai permessi edilizi rilasciati non sono state completamente realizzate. Le opere di demolizione sono state realizzate per la maggior parte, tutti i soppalchi e la scala di accesso interna sono stati demoliti, i muri divisorii interni sono stati demoliti, le pareti in pannelli di sughero di separazione delle celle frigorifere sono stati demoliti, il muro di separazione con la unità immobiliare confinante Sub. 5 è stato demolito e non ricostruito determinando una comunicazione tra due unità immobiliari catastalmente distinte, tutte le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati demoliti, tutti gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, ecc.) sono stati demoliti, la prevista demolizione di muratura per la realizzazione di una nuova apertura sul prospetto verso Corso Gramsci non è stata effettuata. Le previste lavorazioni di ricostruzione e di finitura non sono state realizzate. Alla data attuale l'immobile internamente si presenta allo stato grezzo, è presente un locale destinato a servizio igienico, non ultimato; le murature perimetrali sono intonacate verso l'esterno e allo stato grezzo verso l'interno, l'immobile è privo di pavimentazione e di sottofondo, l'estradosso del solaio superiore è allo stato grezzo, non sono presenti i muri divisorii interni, non sono presenti finiture, non è presente l'impianto elettrico di illuminazione e di forza elettromotrice, non è presente l'impianto di distribuzione del gas, non è presente l'impianto idrico di distribuzione dell'acqua fredda e dell'acqua calda sanitaria, non è presente l'impianto di allontanamento delle acque reflue. Non è presente l'impianto antenna Tv e citofonico.

L'unità immobiliare Particella 8283, Sub. 3 presenta una porta di comunicazione con il retrostante locale autorimessa, altra u.i.u. Particella 6226, Sub. 17, medesimo intestato, anch'essa ricompresa nel pignoramento. La porzione di cortile interno e l'androne carraio con accesso da Corso Antonio Gramsci n. 35, proprietà esclusiva, sono gravati da servitù a favore di terzi in quanto costituiscono accesso comune alle unità immobiliari confinanti; in particolare l'accesso ed il recesso pedonale e veicolare della confinante autorimessa Sub. 17 verso la pubblica via avviene attraverso l'androne carraio su Corso Gramsci n. 35 e attraverso il cortile interno. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, il CTU ritiene opportuno che venga eliminata la apertura di comunicazione; nel citato caso, verrà a crearsi un diritto di passaggio per l'accesso e recesso dall'autorimessa (Part. 6226/Sub. 17) alla pubblica via attraverso l'androne ed il cortile interno della Part. 8283/Sub. 3. In seguito alla demolizione e mancata ricostruzione del muro di separazione tra l'u.i.u. Sub. 3 e la u.i.u. Sub. 5 (adiacente locale magazzino anch'esso ricompreso nel pignoramento), le due unità catastalmente separate attualmente si presentano come un unico locale magazzino. Nel caso di trasferimento a differenti aggiudicatari delle due unità immobiliari comunicanti, il CTU ritiene opportuno che venga ricostruito il muro di separazione. Stante la categoria C/2, magazzini e locali di deposito, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

* * *

LOTTO 2

(Locale magazzino)

Unità immobiliare costituita da un **locale magazzino**, compresa quota parte delle parti comuni, distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 5, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 79 m2, Superficie Catastale Totale: 88 m2, Rendita Euro 195,84, Corso Antonio Gramsci n. 29/31, Piano T, Intestato ... S.r.l. con sede in Asti, c.f. ..., Proprietà per 1/1.

Coerenze: verso nord con altre u.i.u. della Particella 739; verso est con pubblica via Corso Gramsci; verso sud con magazzino Sub. 3 e vano scala B.C.N.C. Sub. 4 della Particella 8283; verso ovest con Particella 6226, Sub. 17. Trattasi di immobile situato al piano terra di un edificio a due piani fuori terra, di superficie lorda commerciale di 88 m2 e di superficie netta calpestabile 79 m2, altezza interna 4,10 m, con portone di accesso per le merci su Corso Antonio Gramsci n. 29, accesso dal vano scala comune tramite portoncino di ingresso pedonale da Corso Antonio Gramsci n. 31 e apertura finestrata su pianerottolo del vano scala comune. L'immobile presenta struttura in muratura portante con orizzontamento in metallo e laterizio, il piano di calpestio, a livello del piano strada, è realizzato con volte laterizie sul sottostante piano cantine. L'immobile, in passato utilizzato come magazzino per lo stoccaggio e la commercializzazione di derrate alimentari, è stato oggetto di intervento edilizio di manutenzione straordinaria e restauro con lavorazioni non ultimate. Alla data della perizia l'unità immobiliare presenta vani non totalmente definiti in quanto le demolizioni e le costruzioni previste dai permessi edilizi rilasciati non sono state completamente realizzate. Le opere di demolizione sono state realizzate per la maggior parte, il soppalco è stato demolito, i muri divisorii interni sono stati demoliti, il muro di separazione con la unità immobiliare confinante Sub. 5 è stato demolito e non ricostruito determinando una comunicazione tra due unità immobiliari catastalmente distinte, tutte le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati demoliti, tutti gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, ecc.) sono stati demoliti. Le previste lavorazioni di ricostruzione e di finitura non sono state realizzate. Alla data attuale l'immobile internamente si presenta allo stato grezzo, è presente un locale destinato a servizio igienico, non ultimato; le murature perimetrali sono intonacate verso l'esterno e allo stato grezzo verso l'interno, l'immobile è privo di pavimentazione e di sottofondo, l'estradosso del solaio superiore è allo stato grezzo, non sono presenti i muri divisorii interni, non sono presenti finiture. È presente un parziale impianto elettrico di illuminazione e forza motrice vetusto e non a norma; è presente un impianto idraulico vetusto per la distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico vetusto, non è presente l'impianto di distribuzione del gas, è presente un impianto di allontanamento delle acque reflue in disuso. Non è presente l'impianto antenna Tv e citofonico.

L'unità immobiliare Particella 8283, Sub. 5 presenta due aperture finestrate di comunicazione con il retrostante locale autorimessa, altra u.i.u Particella 6226, Sub. 17, anch'essa ricompresa nel pignoramento. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, si ritiene opportuno che vengano eliminate le aperture di comunicazione. In seguito alla demolizione e mancata ricostruzione del muro di separazione tra l'u.i.u. Sub. 5 e la u.i.u Sub. 3 (adiacente locale magazzino anch'esso ricompreso nel pignoramento), le due unità catastalmente separate attualmente si presentano come un unico locale magazzino. Nel caso di trasferimento a differenti aggiudicatari delle due unità immobiliari comunicanti, il CTU ritiene opportuno che venga ricostruito il muro di separazione. Stante la categoria C/2, magazzini e locali di deposito, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

LOTTO 5

(Due cantine comunicanti)

Unità immobiliare costituita da locale **cantina** distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 7, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 59 m2, Superficie Catastale Totale: 62 m2, Rendita Euro 146,26, Corso Antonio Gramsci n.

31, Piano S1, Intestato ... S.r.l. con sede in Asti, c.f. ..., Proprietà per 1/1, compresa quota parte delle parti comuni. Coerenze: a nord terrapieno sotto Part. 739, ad est terrapieno sotto strada Antonio Gramsci, a sud cantina Sub. 8, vano scala comune (BCNC Sub. 4) e terrapieno, ad ovest terrapieno sotto autorimessa Particella 6226, Sub. 17. La cantina presenta superficie lorda commerciale di 68 m2 e superficie netta calpestabile 59 m2, altezza interna 2,55 m. è priva di aperture di aerazione, ha una apertura di comunicazione con la cantina adiacente Sub. 8 con diritto di passaggio per raggiungere la scala comune. Nel locale cantina è presente una conduttura fognante comunale di grande diametro alloggiata in un manufatto in muratura a pavimento. Il solaio superiore è realizzato a volta in muratura a vista, le pareti sono in muratura di mattoni pieni a vista, la pavimentazione è in piastrelle laterizie. La cantina è priva di impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento. La cantina presenta una porta di comunicazione attraverso una scala con la autorimessa al Piano terra, Particella 6226, Sub. 17, medesimo intestato, anch'essa oggetto di esecuzione. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, il CTU ritiene opportuno che venga eliminata la apertura di comunicazione. Stante la categoria C/2, magazzini e locali di deposito, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Unità immobiliare costituita da locale **cantina** distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 8, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 7 m2, Superficie Catastale Totale: 10 m2, Rendita Euro 17,35, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano S1, Intestato ... S.r.l. con sede in Asti, c.f. ..., Proprietà per 1/1, compresa quota parte delle parti comuni. Coerenze: a nord cantina Sub. 7, ad est terrapieno sotto strada Antonio Gramsci, a sud terrapieno sotto magazzino Sub. 3, ad ovest scala comune BCNC Sub. 4. La cantina presenta superficie lorda commerciale di 10 m2 e superficie netta calpestabile 7 m2, altezza interna massima 2,50 m, minima 2,40 m, è priva di aperture di aerazione, ha una apertura di comunicazione con la cantina adiacente Sub. 7. Il solaio superiore è realizzato a volta in muratura a vista, le pareti sono in muratura di mattoni pieni a vista, la pavimentazione è in piastrelle laterizie. La cantina è priva di impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento. Stante la categoria C/2, magazzini e locali di deposito, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

*** * *** * ***

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (comune a tutti i lotti)

Gli immobili ricadono in una zona del Comune di Asti che il vigente P.R.G.C. classifica come **Aree di Consolidamento B1.3**, in minima parte destinata a viabilità lungo la pubblica via, con riferimento all'Art. 18 delle NTA: Modalità di attuazione: S.C.I.A., D.I.A., Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato, Piano di Recupero, Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche, Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, Concessione convenzionata nei casi ammessi. Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale, Commerciale per la vendita al dettaglio, Commerciale per la vendita all'ingrosso, Direzionale, Produttiva artigianale di servizio, Turistica e ricettiva, Sportiva e per l'impiego del tempo libero Tipi di intervento ammessi con riferimento ai rispettivi articoli delle NTA: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interventi di cui all'art. 14 delle NTA, interventi di cui al comma 9 dell'art. 6 delle NTA, ampliamenti di cui al comma 12 dell'articolo 18 delle NTA. Classificazione PAI: Classe III b1.1 (3B1.1) art. 11.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI (comune a tutti i lotti)

La *permessistica* edilizia depositata presso l'Archivio Storico della Città di Asti e presso l'Archivio degli Uffici Urbanistica del Comune di Asti risulta essere:

- ✓ Integrazione del 24.03.2010 prot. n. 9/U/2010 alla DIA n. 163 del 20.04.2007
- ✓ DIA n. 163 del 20.04.2007: Lavori di manutenzione straordinaria e restauro (riferita a tutti gli immobili pignorati)
- ✓ Certificato di agibilità autorimesse n. 4913/2006/111 del 01.09.2006
- ✓ DIA n. 1053 del 27.06.2006 in variante al PDC 166/2003 e PDV 116/2006 (autorimessa)
- ✓ Permesso di Costruire in variante n. 116 del 11/05/2006 Costruzione di autorimesse
- ✓ Permesso di Costruire n. 166 del 12.11.2003

L'immobile di cui alla particella 8283 è di antico impianto e compare nel progetto allegato alla domanda di autorizzazione edilizia del 12.04.1919 da parte della ditta ..., relativa agli immobili contigui (attuale particella 739), anch'essi intestati alla ... S.r.l., ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Attualmente gli immobili oggetto di esecuzione non sono conformi ai titoli edilizi rilasciati poiché i lavori relativi alla permessistica edilizia rilasciata furono iniziati e non furono ultimati.

Allo stato attuale la decadenza del titolo abilitativo comporta la impossibilità di realizzare la parte non eseguita delle opere a suo tempo assentita, stante la necessità del rilascio di un nuovo titolo edilizio per le opere ancora da eseguire.

Non esistono ed allo stato attuale non posso essere rilasciati Certificati di Ultimazione di Lavori e Certificati di Agibilità per le unità immobiliari, trattandosi di opere non ultimate. Prima dell'esecuzione delle opere di cui alla DIA n. 163 del 20.04.2007 l'autorimessa fruiva del Certificato di agibilità n. 4913/2006/111 del 01.09.2006, ma a causa delle lavorazioni parzialmente realizzate, effettuata la regolarizzazione edilizia, sarà necessaria la presentazione di una SCA, segnalazione certificata di agibilità. La conformità ai titoli edilizi può essere ottenuta con la richiesta di rilascio di un nuovo titolo edilizio per le opere ancora da eseguire, attraverso SCIA in sanatoria, ovvero P.d.C. in sanatoria e relativi oneri laddove vi fossero cambi di destinazione d'uso.

* * *

VALORI DEI LOTTI COME INDICATI IN PERIZIA

Lotto	Sez./Foglio/Mappale/Sub	categoria	stima
LOTTO 1	AT Fg. 77 - Part. 8283 - Sub 3	C/2	€ 62.500,00
LOTTO 2	AT Fg. 77 - Part. 8283 - Sub 5	C/2	€ 36.400,00
LOTTO 5	AT Fg. 77 - Part. 8283 - Sub 7 AT Fg. 77 - Part. 8283 - Sub 8	C/2 C/2	€ 6.935,00

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO 1 - prezzo base € 16.200,00

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

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 12.150,00



Aumento minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO 2 - prezzo base € 9.700,00

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

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 7.275,00

Aumento minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO 5 - prezzo base € 2.000,00

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

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 1.500,00

Aumento minimo in caso di gara € 300,00

§§§

Gli immobili sono posti in vendita come liberi. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

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

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

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 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 minorenni, 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 Banca d'Alba s.c., intestato al Tribunale di Asti - es. imm. R.G.E. 169/2020,

IBAN: IT 94 U 08530 46040 000 000 259 009

con causale "Proc. Esec. n. 169/2020 RGE, lotto n°... 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 04.11.2025). L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (**05.11.2025**) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Bollo

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

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

Esame delle offerte

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **05 novembre 2025 alle ore 14.00 e ss.** presso lo studio del professionista delegato Avv. Dario Olivero, in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7 a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.



All'udienza il professionista delegato:

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

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

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

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

La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **05.11.2025** e fino alle ore 12,00 del giorno **11.11.2025** salvo proroga.

Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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



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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

§§§

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

In caso di esecuzione per credito fondiario:

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

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

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

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

e spese e il residuo al Delegato, con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

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

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

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

In caso di esecuzione per credito non fondiario:

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

In ogni caso l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere l'importo dovuto al Professionista Delegato per le spese (compresi i costi fiscali) e i compensi necessari al trasferimento della proprietà del 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.

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

SPESE

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

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it, onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

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

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili 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, 25.07.2025



Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Dario Olivero

