

Avv. ROBERTO FERRERO

Piazza S.Francesco d'Assisi, 2 - 12051 Alba (CN)

Tel.0173/361432 – Fax 0173/361432

avv.roberto.ferrero@gmail.com

roberto.ferrero@ordineavvocatialba.eu



TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA



Il sottoscritto Avv. Roberto Ferrero con studio in Alba, Piazza S.Francesco d'Assisi n.2, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 183/2023, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr. Gian Andrea Morbelli in data 16.09.2025 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 22.01.2026 alle ore 15,00 per il lotto UNICO
presso il suo studio in ALBA CN, P.zza S.Francesco n.7

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di stima si trova nel Comune di San Damiano d'Asti in Frazione Lavezzole n. 3 e risulta composto di terreni ed un fabbricato ad uso residenziale.

I terreni sono i seguenti : particella 757 di mq. 1040, particella 759 di mq. 160, particella 760 area urbana di mq. 190, oltre alla particella 328 su cui insiste il fabbricato, che al netto del fabbricato stesso risulta essere pari a circa mq. 215. Per una più analitica valutazione delle superfici commerciali degli immobili pignorati si rimanda alla relativa tabella presente a pag.15 nella relazione peritale del CTU.

La tabella che segue riporta i dati catastali aggiornati alla data di redazione della relazione peritale depositata nella procedura esecutiva in oggetto:

Comune di San Damiano d'Asti (AT):

Catasto Fabbricati:

Foglio: 44 – Part.: 328 Sub.3 - Cat: A/7 – Cl.: 1 – Cons.7 vani – Superf.catast: 173 mq – Rendita: €.650,74

Foglio: 44 – Part.:760 – Cat.: F/1 – Cons.: 190 mq

Catasto Terreni:

Foglio: 44 – Part.760 – Natura: Ente Urbano – Cons.:1 ara 90 centiare

Foglio: 44 – Part.:328 Natura: Ente Urbano – Cons.: 3.ara 40 centiare

Foglio: 44 - Part.: 757 – Cat.: Bosco Alto – Cl: U – Superf.: 10 40 – Redd.Dom.:€.2,15 – Redd.Agr.:€.0,48

Foglio: 44 – Part.: 759 – Cat.: Bosco Alto – Cl.:U – Superf.: 01 60 – Redd.Dom.:€.0,33 – Redd.Agr.:€.0,07

Tutti gli immobili sopra elencati sono stati pignorati per intero.

La proprietà degli immobili oggetto di stima risulta così attestata:

Catasto Fabbricati

Foglio: 44 – Part.: 328 Sub.3 - Cat: A/7 – Cl.: 1 – Cons.7 vani – Superf.catast: 173 mq – Rendita: 650,74

Proprietà :

OMISSIS: piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

OMISSIS: piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Catasto Fabbricati:

Foglio: 44 – Part.:760 – Cat.: F/1 – Cons.: 190 mq

Catasto Terreni:

Foglio: 44 - Part.: 757 – Cat.: Bosco Alto – Cl: U – Superf.: 10 40 – Redd.Dom.:€2,15 – Redd.Agr.:€0,48

Foglio: 44 – Part.: 759 – Cat.: Bosco Alto – Cl.:U – Superf.: 01 60 – Redd.Dom.:€0,33 – Redd.Agr.:€0,07

Proprietà :

OMISSIS: piena proprietà per l'intero

- I confini di ciascun mappale sono i seguenti:

mappale 328: strada comunale, 760, 318

mappale 760: strada comunale, 759, 758, 318, 328

mappale 759: strada comunale, 757, 758, 760

mappale 757: strada comunale, strada provinciale, 758, 759.

DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Il compendio oggetto di esecuzione si trova nel Comune di San Damiano d'Asti, ed in particolare in Frazione Lavezzole n. 3 a circa 1,5 Km. dal centro del Comune di San Damiano d'Asti lungo la Strada Provinciale S.P 19 Villanova Govone, in prossimità della Borgata San Luigi.

Arrivando dal centro di San Damiano, dalla Strada Provinciale, è necessario svoltare a sinistra nella strada comunale posta sul lato opposto a quella che conduce alla Borgata San Luigi. Dopo circa 50 metri si giunge al cancello di accesso al fabbricato oggetto di esecuzione.

Mentre la strada provinciale si sviluppa nel fondovalle, il fabbricato risulta leggermente rialzato.

Si ritiene che il compendio oggetto di stima, essendo così vicino al centro del Comune di San Damiano, sia comodo a tutti i servizi essenziali

Il fabbricato residenziale si sviluppa su due piani. Entrambi misurano circa 125 mq. al lordo delle murature perimetrali.

Al piano terreno troviamo due locali di sgombero, una centrale termica, un w.c./lavanderia. Si precisa che il locale di sgombero indicato con il numero 1 in planimetria è di fatto utilizzato come locale abitativo ed al suo interno è presente una scala di accesso al piano primo.

Al piano primo, oltre che dallo sgombero, si accede anche da una scala esterna.

I locali sono i seguenti: soggiorno, cucina/pranzo, w.c., disimpegno, e due camere da letto oltre a due balconi che misurano in totale mq. 17.85 ed un terrazzo di arrivo della scala esterna che misura mq. 14.40.

Il fabbricato è una villetta costruita con licenza edilizia del 1964 che ha subito una importante riqualificazione energetica negli anni 2013 e 2014 con la posa di cappotto termico sulle murature perimetrali ed adeguamento dell'impianto di riscaldamento.

La tipologia costruttiva è tipica del periodo, trattasi infatti di villetta con struttura portante in cemento armato costituita da struttura verticale in pilastri o muratura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura anch'essa in latero-cemento con manto in tegole.

Ad un esame visivo, gli impianti sembrano realizzati in epoca recente, sicuramente successiva alla costruzione dell'immobile. La caldaia è del tipo a condensazione, installata nel 2014 e viene alimentata da serbatoio di GPL interrato posto nel terreno di proprietà. Sulla copertura, sempre nello stesso periodo sono stati installati pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, sarebbe possibile installare un servoscala sulla scala esterna consentendo così l'accesso al piano primo anche a persone con ridotta capacità motoria.

L'area circostante il fabbricato è interamente recintata e si accede al cortile mediante un cancello pedonale ed uno carraio posti lungo la strada comunale.

Le particelle 328 (escluso il sedime del fabbricato), 759 e 760, costituiscono di fatto il cortile del fabbricato residenziale che risulta interamente recintato

La particella 757 è interamente esterna alla recinzione, risulta accessibile con automezzi sia dalla strada comunale che da quella provinciale. Essa è gravata da vincolo di asservimento ad uso pubblico a favore del Comune di San Damiano d'Asti con atto Notaio Gili Rep. 42004 del 27-07-2013

SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE:

Il CTU ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, allegato alla relazione di stima e da cui risulta che tutti i terreni, ossia le particelle 757, 759, 760 ricadono in zona B-B.1 – aree a capacità insediativa esaurita di cui all'art. 37 delle NTA del vigente Piano Regolatore del Comune di San Damiano d'Asti.

E' stato reperito dal CTU, presso gli uffici del Comune di San Damiano d'Asti, collaudo statico dell'immobile da parte dell'Ing. OMISSIS rilasciato in data 15-04-1965.

L'esecutato ha fornito copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti che sono allegate alla relazione peritale

Il CTU ha effettuato la ricerca presso gli archivi del Comune di San Damiano d'Asti allo scopo di reperire le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

A tale scopo ha fornito all'Ufficio Tecnico, l'elenco dei proprietari che si sono susseguiti dalla costruzione del fabbricato stesso sino ad oggi.

A seguito della ricerca sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

-Licenza Edilizia n. 20/1964 del 20-05-1964 : nuova costruzione di casa di civile abitazione

-Concessione Edilizia n. 369 prot. 5082 del 07-12-1977 : Costruzione muro di sostegno

-Autorizzazione Edilizia n. 349/93 del 29-11-1993 : Autorizzazione Edilizia per installazione deposito GPL

-CAEL prot. 14557 del 06-09-2010 : Rifacimento copertura

-S.C.I.A. 4269 Prot. n.8764 del 21/06/2013 : opere di restauro e risanamento conservativo fabbricato residenziale.

-S.C.I.A. prot. 4520-2014 prot. 5510 del 18-04-2014 : variante alla SCIA 4269 del 21-06-2013.

Dal confronto tra la situazione rilevata in loco e quella desunta dai titoli edilizi reperiti, si sono evidenziate alcune difformità. In particolare tali difformità riguardano la costruzione stessa del fabbricato, infatti, confrontando le tavole grafiche allegate alla Licenza Edilizia n. 20/1964 del 20-05-1964 con quelle allegate a titoli edilizi successivi, il fabbricato risulta essere diverso sia da un punto di vista planimetrico che volumetrico.

In planimetria la sagoma risulta essere differente da quella autorizzata con un conseguente aumento di superficie, mentre l'incremento di volume è dovuto anche alla maggiore altezza interna del piano terreno che è passato da metri 2,35 a metri 2,71.

A seguito della costruzione del fabbricato, i cui lavori sono iniziati nel 1964 e terminati nel 1965, i proprietari, OMISSIS e OMISSIS, hanno richiesto al Comune di San Damiano d'Asti, il rilascio del Certificato di Abitabilità, in data 27-12-1965.

A seguito di tale richiesta, ai fini del rilascio del Certificato stesso, vi è stato un sopralluogo da parte dell'incaricato dell'Ufficio Tecnico e da parte dell'Ufficiale Sanitario, entrambi in data 13-05-1966 con esito positivo.

Il Certificato di abitabilità fu pertanto rilasciato in data 12-05-1966.

Le circostanze sopra descritte consentono al fabbricato di rientrare nella fattispecie di cui al comma 4 dell'art. 34-ter del DPR 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), di cui si riporta di seguito un breve estratto:

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Pertanto, a giudizio del CTU, le difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori ed accertate nel corso dei sopralluoghi per il rilascio dell'agibilità, sono da considerarsi come "tolleranze costruttive" ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e non sono pertanto soggette a sanatoria e neppure a sanzione.

A tale proposito si fa presente quanto segue: dal confronto tra la volumetria licenziata con Licenza Edilizia n. 20/1964 e la volumetria effettivamente realizzata e misurabile oggi in loco, potrebbe risultare una differenza tale da non consentire di rientrare nei parametri imposti dal comma 4 sopra citato.

Si fa presente però che con S.C.I.A. 4269 Prot. n.8764 del 21/06/2013 e S.C.I.A. prot. 4520-2014 prot. 5510 del 18-04-2014 sono stati effettuati lavori di efficientamento energetico che hanno comportato l'installazione di un cappotto termico.

Ai sensi del D.M. 73/2020, la maggiore volumetria dovuta all'installazione del cappotto termico, non è da conteggiare nel computo della volumetria totale, pertanto a giudizio del CTU l'intervento rientra nei disposti del sopra citato comma 4 in quanto trattasi di parziale difformità dal titolo e non di variazione essenziale.

Il certificato di abitabilità è allegato alla relazione di stima redatta dal CTU.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Il CTU ha evidenziato la presenza di un vincolo, il quale deriva dall'atto di Atto di costituzione vincolo del 27-07-2013 repertorio n. 42004/19298 Notaio OMISSIS trascritto in Asti in data 08-08-2013 ai numeri 6755/4907.

Tale vincolo è stato costituito a seguito della pratica SUAP prot. 9061 presentata presso il Comune di San Damiano d'Asti in data 27-06-2013 per l'avvio di una attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande presso un immobile limitrofo ma non oggetto di esecuzione.

Nell'atto in oggetto veniva asservito a parcheggio ad uso pubblico la particella 757 specificando quanto segue: "Il presente vincolo non potrà essere annullato, revocato o modificato senza il consenso del Comune di San Damiano d'Asti e dovrà intendersi comunque revocato nel caso in cui venga cessata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande".

Il vincolo derivante da tale atto di asservimento rimarrà a carico dell'aggiudicatario, il quale, come riportato nell'atto stesso, potrà però chiedere che sia revocato nel caso venga cessata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

SITUAZIONE OCCUPATIVA:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Questura di Asti non sono stati rilevati contratti di affitto in essere, quindi l'immobile è da considerarsi libero.

*** ** *

Gli immobili di cui ai lotti sopra indicati risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, consultabile sul sito internet www.tribunale.asti.giustizia.it, cui si rinvia.

Regime fiscale per la vendita dei beni immobili:

La vendita giudiziaria degli immobili pignorati -trattandosi di beni personali di persone fisiche-, non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A., ma è soggetta al pagamento dell'imposta proporzionale di registro, oltre naturalmente al pagamento delle imposte ipotecaria e catastale.

Certificazione energetica:

Il CTU ha rilevato che il fabbricato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, ed ha richiesto la presenza del proprio Certificatore di fiducia, Arch. OMISSIS, durante il sopralluogo.

L'Arch. OMISSIS ha effettuato tutti i rilievi necessari alla redazione dell'APE, ma il documento non è stato ancora redatto

VALORE DEL LOTTO COME RIPORTATO IN PERIZIA:

Descrizione	Superficie (mq)	Percentuale Considerata (%)	Valore Unitario (Euro)	Valore Totale (Euro)
Fabbricato				
Piano Terreno	106,73	100	700,00	74.711,00
Piano Primo	113,08	100	1.000,00	113.080,00
Balconi	17,85	25	1.000,00	4.462,50
Terrazzi	14,40	35	1.000,00	5.040,00
Area Cortilizia				
Particella 328	215,00	100	15,00	3.225,00
Particella 759	160,00	100	15,00	2.400,00
Particella 760	190,00	100	15,00	2.850,00
Terreno Esterno al Cortile				
Particella 757	1.040,00	100	5,00	5.200,00
Totale				210.968,50

Il valore di mercato sopra indicato deve essere decurtato di una quota stimata pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, mentre non si ritiene di apportare altre decurtazioni tra quelle elencate nel quesito.

Vengono di seguito riportate le decurtazioni ed il valore finale dell'immobile pignorato :

VALORE COMMERCIALE : Euro 210.968,50

Assenza garanzia vizi (5%) : Euro 10.548,43

VALORE A BASE D'ASTA : Euro 200.420,07 arrotondati ad Euro 200.000

Tutti gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO – prezzo base € 200.000,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 150.000,00

Aumento minimo in caso di gara € 5.000,00.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

§§§§§

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.**

(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali)

§§§§§

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@giustiziacerit.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

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

All'offerta dovranno essere 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. 183/2023,

IBAN: IT 75 L 08530 22501 000 000 293284

con causale "Proc. Esec. n. 183/2023 RGE, lotto UNICO 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 21.01.2026**, precedente la vendita). L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (**22.01.2026**) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Bollo

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

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

Esame delle offerte

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **22 GENNAIO 2026 alle ore 15.00 e ss.** presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberto Ferrero in ALBA CN P.zza S.Francesco n.2 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 **22.01.2026** e fino alle **ore 12,00** del giorno **27.01.2026** salvo proroga.

Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. 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 nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma e 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 (in ogni caso non oltre gg.10 dall'aggiudicazione) 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 i 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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo 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).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento; egli dovrà inoltre, qualora non già residente nel Comune di Asti, ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 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 dall'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41

comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, 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, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato), versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della 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.

Si avverte inoltre che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. ("Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231."), DOVRA', NEL TERMINE DI DECADENZA DEL SALDO PREZZO E A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231.

§§§§

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. Roberto Ferrero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in ALBA CN P.zza S.Francesco n.2 (tel. 0173.361432), ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0173/361432).**

Alba, lì 29.10.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Ferrero