

Avv. MARCELLO FERRARIS

Via Cattedrale, 7

14100 ASTI

Telefono + 39 0141 33282 - 599291

Telefax + 39 0141 593043

e-mail: mferraris@hotmail.it

P.E.C. :

ferraris.marcello@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

G.E. dott.ssa PAOLA AMISANO

Esecuzione immobiliare n. 189/2023 RG.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ai sensi degli artt. 570 e seguenti C.P.C.

*** **

Il sottoscritto avv. Marcello Ferraris, iscritto nell'Albo degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Via Cattedrale n. 7 (telefono 0141 599291 / 0141 33282 – e-mail mferraris@hotmail.it – PEC ferraris.marcello@ordineavvocatiasti.eu), delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott.ssa Paola Amisano con provvedimento del 15 giugno 2025, visti gli articoli 591 *bis* e 570 C.P.C.

avvisa

che nell'esecuzione immobiliare n. 189/2023 R.G.E. Tribunale di Asti in epigrafe si procede alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona della piena proprietà degli immobili pignorati, come da ordinanza 15 giugno 2025 del Giudice dell'Esecuzione.

Descrizione degli immobili ed identificazione catastale

Gli immobili pignorati posti in vendita sono rappresentati da un fabbricato tipico dell'edilizia residenziale piemontese, composto da piano terra e primo piano, esternamente in parte intonacato (su due facciate) ed in parte in mattoni pieni, sito in Antignano (AT), Via Gonella n. 14, provvisto di corte interna a prato, con marciapiede in cemento a perimetrare l'immobile. Nel cortile è presente un basso fabbricato pertinenziale adibito a garage della superficie di mq 32,50 in ferro, in aderenza al quale è presente una porzione di fabbricato adibita a deposito della superficie di mq 2,05.

Gli immobili erano prima censiti e così indicati nell'atto di pignoramento:

NCEU del Comune di Antignano (AT), Foglio 6, Particella 206, Sub 1, Categoria C/6, piano T;

NCEU del Comune di Antignano (AT), Foglio 6, Particella 206, Sub 2, Categoria A/4, piano T-1;

NCEU del Comune di Antignano (AT), Foglio 6, Particella 515, Sub 4, Categoria F/1, piano T;

al NCT del Comune di Antignano (AT), Foglio 6, Particella 314, Categoria T.

Gli immobili, a seguito di variazioni catastali apportate dal CTU perito stimatore arch. Fabrizio Allarme nominato dal Giudice dell'Esecuzione, per adeguare la banca dati catastale alla situazione riscontrata in loco ed indicate nella sua relazione del 30 dicembre 2024, sono ora così censiti:

al NCEU del Comune di Antignano (AT):

Foglio 6, Particella 206, Sub 1, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 34 mq, superficie catastale mq 38, rendita € 56,19;

Foglio 6, Particella 206, Sub 3, Categoria A/2, Classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale mq 184, rendita € 207,62;

Foglio 6, Particella 206, Sub 4, Categoria C/2, Classe U, consistenza mq 2, superficie catastale mq 3, rendita € 3,10;

Foglio 6, Particella 515, Categoria F/1, Superficie mq 60;

al Catasto Terreni del Comune di Antignano (AT):

Foglio 6, Particella 314, Partita 464, Superficie mq 1.130, Reddito domenicale € 6,13 Reddito Agrario € 5,84.

Gli immobili in vendita sono più ampiamente descritti nella sopra citata perizia 30 dicembre 2024 del C.T.U. nominato dal Giudice, arch. Fabrizio Allarme, alla quale espressamente si rimanda, anche in relazione all'unica difformità edilizia presente (costituita da una tramezza che divide un locale di sgombero a piano terreno). Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Ai sensi dell'art. 173 *quater* Disp. Attuaz. C.P.C., in caso di erroneità o carenze del presente avviso in relazione alle notizie di cui agli artt. 46 D.P.R. 380/2001 e 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del citato D.P.R. 380/2001 e di cui all'art 40 comma 6 della citata legge 47/1985.

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal C.T.U., sia altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni dei già menzionati articoli 46 D.P.R. 380/2001 e 40 L. 47/1985, nonché di quanto disposto dagli artt. 17 co. 5 e 40 co. 6 L. 47/1985. Il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di centoventi giorni dalla notificazione del decreto di trasferimento.

La relazione descrittiva dell'immobile e di stima del medesimo effettuata dall'arch. Fabrizio Allarme su incarico del G.E. è consultabile, così come l'ordinanza 15 giugno 2025 ed il presente avviso di vendita, sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, <http://pvp.giustizia.it>; www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net.

Custode degli immobili è l'Istituto Vendite Giudiziarie - Strada Settimo n. 399/15- Torino – tel. 011 47 31 714 – Fax 011 47 40 562 – Cellulare 366 42 99 971 – E-mail immobiliari@ivgpiemonte.it, il quale potrà fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti ed accompagnarli a visitare i beni.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno

eseguite dal sottoscritto professionista delegato, nei giorni feriali da lunedì a venerdì, tra le ore 9 e le ore 12 e le ore 16 e le ore 18 presso il suo studio in Asti, Via Cattedrale n. 7.

*** **

Prezzo e modalità per partecipare alla vendita. Contenuto della domanda di partecipazione

- 1) La vendita dei sopra descritti immobili, senza incanto con modalità telematica asincrona, avverrà in un unico lotto, qui di seguito indicato con gli estremi catastali, il relativo prezzo d'asta - determinato sulla base del valore indicato nella suddetta relazione dello stimatore arch. Fabrizio Allarme - e l'importo dell'offerta minima efficace.

LOTTO UNICO:

al NCEU del Comune di Antignano (AT):

Foglio 6, Particella 206, Sub 1, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 34 mq, superficie catastale mq 38, rendita € 56,19;

Foglio 6, Particella 206, Sub 3, Categoria A/2, Classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale mq 184, rendita € 207,62;

Foglio 6, Particella 206, Sub 4, Categoria C/2, Classe U, consistenza mq 2, superficie catastale mq 3, rendita € 3,10;

Foglio 6, Particella 515, Categoria F/1, Superficie mq 60;

al Catasto Terreni del Comune di Antignano (AT):

Foglio 6, Particella 314, Partita 464, Superficie mq 1.130, Reddito dominicale € 6,13 Reddito Agrario € 5,84.

La descrizione completa e particolareggiata degli immobili posti in vendita con il lotto unico, comprensiva della loro situazione urbanistica ed edilizia, è contenuta nella sopra citata relazione 30 dicembre 2024 dell'arch. Fabrizio Allarme.

PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00 (cinquantanovemila/00 euro). Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., saranno accettate offerte minime pari al 75% del prezzo base, ovvero non inferiori ad € 44.250,00 (quarantaquattromiladuecentocinquanta/00 euro).

- 2) Le offerte di acquisto, assieme ai documenti da allegare alle stesse, potranno essere presentate 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 i dati relativi al conto corrente intestato alla Procedura, come più sotto specificato, ai fini del richiesto bonifico. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione documenti, sottosezione portale vendite pubbliche.

Si specifica che gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it e il referente incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

3) L'udienza di vendita telematica si terrà l' 11 febbraio 2026 alle ore 16.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 10 febbraio 2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacyert.it. L'offerta si intende depositata quando 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 firmata digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12 co. 4 e 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che 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 co. 4 del D.M. n. 32/2015).

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

4) L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita I.V.A., 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 co. 2 del D.M. del 26.02.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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

ASTE GIUDIZIARIE®
rappresentante di un altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

5) L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 co. 7 D.M. n. 227/2015).

6) L'offerta dovrà altresì contenere le seguenti indicazioni:

- Ufficio Giudiziario presso il quale pende la presente procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della presente procedura;
- il numero od altro indicativo del lotto come sopra indicato;
- l'indicazione del referente della presente procedura;
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo del prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC o della casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- eventuale recapito di telefonia mobile dove ricevere le comunicazioni previste.

7) All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione che attesti il versamento (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 avvenuto l'addebito;
- richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e l'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 PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella PEC.

8) L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% (dieci) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario Banca d'Alba – Agenzia di Asti, Corso Alfieri 203, n. 000000291212 – IBAN: IT 32 F 08530 10304 000000291212, intestato alla procedura.

9) Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 189/2023 RGE Lotto Unico Versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

10) 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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

11) In caso di mancata aggiudicazione ed 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.

12) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

- 13) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella PEC o sulla casella di PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.
- 14) All'udienza come sopra indicata il sottoscritto delegato, verificata la validità e la completezza delle offerte formulate e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e bollo entro i termini indicati, provvederà a dichiarare ammissibili le offerte regolari, dichiarando aperta la gara.
- 15) 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 tali dati con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
- 16) In caso di presentazione di un'unica offerta valida, se questa è pari o superiore al prezzo di vendita, o almeno pari all'offerta minima corrispondente al 75% del prezzo base, il sottoscritto delegato aggiudicherà il bene all'offerente, salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. o che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete.
- 17) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il sottoscritto delegato, dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità, aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, con rilancio minimo di € 1.000,00 (mille/00 euro). Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente alla partecipazione alla gara gli offerenti, ognuno dei quali sarà peraltro libero di parteciparvi o meno.
- Non saranno consentiti rilanci con inserimento di importi decimali.
- 18) La gara avrà durata di sei giorni con inizio l'11 febbraio 2026 e fine il 16 febbraio 2026 alle ore 12.
- 19) Se verranno formulate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine del 16 febbraio 2026, la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- 20) Decorso il tempo fissato per lo svolgimento della gara, sarà visibile a tutti gli offerenti sul sito www.astetelematiche.it l'offerta recante il prezzo maggiore ed il sottoscritto delegato procederà ad effettuare l'aggiudicazione.

21) Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avverranno tramite PEC all'indirizzo PEC o di PEC per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. La piattaforma www.astetelematiche.it è l'unico canale ufficiale per seguire la vendita e partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

22) Il giorno della scadenza della gara il sottoscritto professionista delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

23) Nel caso non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà in base ai seguenti elementi elencati in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì della cauzione versata, il minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì del termine per il versamento del prezzo, la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

24) Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi versati a titolo di cauzione.

25) In ogni caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo (dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione), mediante bonifico bancario sul sopra indicato conto corrente della procedura nel termine indicato nell'offerta, o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione. Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il sottoscritto delegato gli comunicherà tempestivamente.

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

26) Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

27) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. L.vo 21 novembre 2007 n. 231.

28) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al sottoscritto delegato. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 D. Lgs. n. 385/1993, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte

ASTE GIUDIZIARIE®

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'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 co. 4 D. Lgs. n. 385/1993, 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 del prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione sino 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 sottoscritto delegato, versando il rimanente 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 co. 7 D.M. n. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Asti, 27 novembre 2025

Il delegato alla vendita, avv. Marcello Ferraris