

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Ferrero

Via Garibaldi n.11-2 – 14015 San Damiano d'Asti (AT)

Tel.-fax 0141-9714124 dell.3391775863

e-mail: annaferrero1982@libero.it

P.E.C.: anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 209-2022 R.G.E. Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott. G Morbelli

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Ferrero

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Anna Ferrero (C.F.: FRRNNA82B64A4790, fax 0141-971424, P.E.C.: anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu) con studio in San Damiano D'Asti (AT) – Via Garibaldi n. 11-2, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. P. Amisano, visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che si procederà alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

il giorno **14 ottobre 2026 alle ore 15,00** davanti al delegato alla vendita Avv. Anna Ferrero, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n. 11-2, dei seguenti immobili per l'intera proprietà:

LOTTO 2-B

Catasto Fabbricati:

Comune di Santa Vittoria d'Alba, via Statale n. 10/A), censito al Catasto Fabbricati al fg. 14, part. 513, sub. 118, Categ. C1, classe 2, consistenza 154 m2

Dall'esame della situazione catastale risulta che l'immobile, di cui fa parte il sub. 118 oggetto della seguente procedura, è stato inserito correttamente sulla mappa del Catasto Terreni.

L'immobile, ubicato al piano terreno ed al primo piano sotterraneo del "Condominio Le Case", confina:

al piano terreno:

o a nord con il cortile condominiale;

o a est con il passo carraio condominiale;

o a sud con il subalterno 119;

o a ovest con il subalterno 119;

- al piano seminterrato;
- o a nord controterra;
- o a est con altra ditta;
- o a sud con il corridoio condominiale;
- o a ovest con il subalterno 15.

L'immobile fa parte di un condominio residenziale degli anni '60-'70, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in mattoni paramano. E' dotato di un accesso pedonale dal piano terra. Internamente è composto da scala di collegamento tra piano terra e piano interrato, e locale ad uso circolo ricreativo al piano interrato.

Il compendio pignorato ha una superficie calpestabile di circa 177 m2, dei quali:

- 5 m2 di pianerottolo al piano terreno
- 7 m2 di scala
- 3 m2 di dispensa
- 13 m2 di bagni e antibagno
- 145 m2 di circolo
- 4 m2 di guardaroba.

Il pianerottolo al piano terreno è costituito da pavimento in gres, pareti verso l'esterno in mattoni forati intonacate e tinteggiate di colore bianco, pareti divisorie con il locale commerciale censito al sub. 119 in cartongesso tinteggiato di colore bianco, parapetto della scala in legno massiccio con altezza fino a soffitto, solaio piano in laterocemento; la porta a vetri di ingresso è in alluminio anodizzato colore oro, facente parte di vetrina a vetro singolo, provvista di serranda avvolgibile.

La scala è realizzata in muratura, pavimentata con piastrelle di cotto, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, soffitto in parte piano in laterocemento ed in parte rivestito in perline di legno.

La dispensa è dotata di pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, soffitto in piano in laterocemento.

I bagni e l'antibagno sono dotati di pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, soffitto in piano in laterocemento; l'antibagno è accessibile mediante rampa di accesso per disabili ed è equipaggiato con lavabo a pedale; il primo wc è dotato di turca, scaldabagno elettrico e aspirazione forzata; il secondo wc è dotato di tazza e aspirazione forzata.

Il circolo è dotato di pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate con effetto spatolato color salmone, soffitto in piano in laterocemento tinteggiato colore bianco e ribassamenti per ventilazione forzata tinteggiati colore verde, porta verso magazzino condominiale interrato dotata di maniglione antipanico, porte interne in parte in legno massiccio ed in parte in legno tamburato, n.4 bocche di lupo. Il locale è inoltre dotato di bancone in muratura piastrellato,

rivestimento del muro retrostante in mattonelle di gres porcellanato, lavandino in acciaio inox, portabottiglie da soffitto e decorazioni murarie a soffitto.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario per bagno e antibagno allacciato alla rete fognaria;
- impianto elettrico con frutti e schermature di qualità media;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore e n. 2 split;
- impianto di ACS con scaldabagno elettrico;
- impianto di ventilazione meccanica.

Il compendio oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta non utilizzato da diverso tempo, in linea di massima in discreto stato di conservazione, eccetto che per lievi porzioni scrostate e muffe, specialmente nella zona servizi igienici.

Dalle indagini effettuate non è stata rilevata l'evidenza di accessori e millesimi di parti comuni (quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria).

Nel corso della visita di accertamento e da un accurato esame di tutti gli aspetti architettonico-edilizi, sono stati registrati lievi difetti (porzioni scrostate e muffe) ascrivibili a cattiva manutenzione ed abbandono tali da condizionare, anche se in minima parte, la valutazione del prezzo di mercato del bene.

Situazione urbanistica

Il sottoscritto prendeva visione, sul sito del comune di Santa Vittoria d'Alba, della cartografia e delle NTA relative al vigente PRGC, in dettaglio la variante parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 32 del 28/12/2022. L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della perimetrazione di Centro Abitato (Cinzano e Borgo) di cui all'art. 28 delle NTA. La destinazione ammessa prevalente è quella abitativa, ma possono essere inserite in quantità consone, attività ad essa compatibili quali commerciali (in riferimento a quanto previsto dalla normativa commercio), artigianali, terziari, servizio non nocive, né moleste. Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, l'immobile in questione ricade in Classe II-2p.

La destinazione d'uso dell'immobile in esame è quindi coerente con il PRGC.

Da indagini e verifiche effettuate in data 04/07/2023 e successiva integrazione della richiesta in data 05/07/2023 eseguite dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Vittoria d'Alba e consultando le copie rilasciate dallo stesso ufficio tecnico in data 20/09/2023, al fine di verificare la legittimità del fabbricato è emerso che sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

□ DIA n. 4562 del 13/09/2006 con la quale si richiedeva la sanatoria relativa a lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo per modifiche interne di locale ad uso commerciale, su istanza presentata dall'esecutato;

□ Certificato di agibilità n. 2007/3 del 05/04/2007 su domanda presentata in data 10/01/2007 dall'esecutato;

□ DIA n. 49 del 19/06/2007 con la quale si prevedeva la demolizione e nuova costruzione della scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato su istanza presentata dall'esecutato;

□ DIA n. 627 del 04/02/2009 con la quale si prevedeva il cambio di destinazione d'uso del locale interrato da magazzino a circolo ricreativo con relative opere edilizie e divisione con il locale al piano terra su istanza presentata dall'esecutato;

□ Certificato di agibilità n. 01/2010 del 16/03/2010 su domanda presentata in data 05/02/2010 dall'esecutato, successivamente sospesa in data 18/02/2011 prot n. 886 e ripristinata in data 30/03/2011 prot. n. 1685.

Con riferimento alla documentazione agli atti si riscontrano i seguenti abusi: l'ultima planimetria in atti contenuta nella DIA n. 627/2009 riporta uno stato di progetto leggermente differente da quello attuale; più precisamente non è stato realizzato il locale spogliatoio adiacente il blocco servizi ed è stata tamponata mediante muro in cartongesso l'apertura presente tra il bancone ed il blocco servizi. Dal momento che non risultano fine lavori parziali o varianti alla DIA, come riportato nel certificato di agibilità n. 01/2010, si può affermare che gli abusi non sono stati sanati, ma sono facilmente sanabili mediante CILA in sanatoria.

Situazione occupazionale

L'immobile, come risulta dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 29/09/2023, è vuoto e libero da vincoli locativi.

L'immobile è in possesso dall'esecutato in forza di Atto di compravendita in data 30/05/2006 N. 45299 di rep. a rogito notaio Marina Zavattaro (Nota presentata con Modello Unico n. 3523.1/2006 Reparto PI di ALBA in atti dal 05/06/2006).

L'atto anzidetto, legittimante il possesso, ha data anteriore a quella del pignoramento.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- Il prezzo base della vendita per il **lotto 2-B in euro €.64.000,00**, con aumento minimo in caso di gara per tutti di **€. 1.000,00**.
- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a **euro 48.000,00 per il lotto 2-B**;

Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; se l'offerente risieda fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni centoventi dalla data della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.
- L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia del certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- se persona fisica, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;
- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;

- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata
- Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.
- Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca CRASTI filiale di San Damiano d'Asti, intestato al Tribunale di Asti - esec. imm. R.G. 209-2022 IBAN: IT40M0608547670000000032389 con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 209-2021 R.G.E. 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 12,00 del 13 ottobre 2026** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate entro 10 giorni a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
- L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni a' sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno **14 ottobre 2026 alle ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Anna Ferrero in San Damiano d' Asti, Via Garibaldi n. 11-2, 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.

GARA TRA OFFERENTI

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara €. 1.000,00 con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data **14 ottobre 2026 ore 15,00** e fino alle ore **12,00 del 19 ottobre 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 quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

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

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.

AGGIUDICAZIONE

- L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato;

tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.

- 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le Spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
- Ove 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.

PUBBLICAZIONE

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 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. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Anna Ferrero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n. 11-2 (tel. 339-1775863), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

CUSTODIA

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it. Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

PUBBLICITA'

Publicato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle

offerte, almeno una volta e per estratto sulla testate: inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, astalegale.net unitamente alla relazione peritale.

San Damiano d'Asti, 17.06.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Ferrero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®