

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24, DM 32/2015

nella procedura esecutiva, pendente innanzi al Tribunale di Asti, n. 261/2021 RGE, GE il Chiar.mo dott. Gian Andrea Morbelli.

L'avv. Roberto Ponchione, con studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, nella sua qualità di professionista delegato, vista l'ordinanza 16 ottobre 2024 con la quale gli sono state delegate le operazioni di vendita, considerate le disposizioni operative emanate dal Tribunale di Asti con provvedimento 8 maggio 2018, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 *bis* c.p.c., visto l'esito negativo delle vendite 4 marzo 2025, a seguito del provvedimento del GE con cui è stata revocata l'aggiudicazione del lotto I e disposta la prosecuzione degli esperimenti di vendita, e 10 giugno 2025

DÀ AVVISO DI VENDITA

degli immobili infra descritti.

Premessa. Al fine di fornire un quadro di insieme dei diversi lotti che vanno a comporre la porzione di fabbricato posta in vendita, di seguito si forniscono indicazioni generali sull'immobile, da ricollegare poi con le descrizioni particolari dei lotti secondo la suddivisione effettuata dal CTU, ing. Simone Casavecchia.

L'intero compendio immobiliare ha accesso pedonale e carraio, entrambi prospicienti la pubblica via, da Via Cattedrale n. 7. Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. In sede di sopralluogo è stato riferito dalla proprietà che esso ha origini nel 1500-1600. Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Asti e l'archivio storico cittadino, si rilevano licenze risalenti alla prima metà del secolo scorso. La costruzione è stata successivamente oggetto di ristrutturazioni, le più importanti avvenute tra il 2007 ed il 2009. Il cespite si eleva su tre piani fuori terra, più sottotetto ed un piano interrato. La struttura verticale è in muratura portante, con solai in parte con struttura a volte a botte ed in parte a putrelle e tavelloni, tetto a falde con struttura in legno non isolato e manto di copertura in coppi. Esternamente l'edificio risulta intonacato e tinteggiato. L'accesso al lotto avviene tramite la viabilità ordinaria del Comune di Asti (AT), portone pedonale e cancello carraio. L'area esterna comune conduce al vano scala comune dal quale è

possibile accedere alle unità oggetto di esecuzione immobiliare.

Le unità immobiliari esegutate sono:

- n. 4 unità residenziali;
- n. 3 autorimesse pertinenziali;
- n. 1 cantina;
- n. 1 magazzino adibito a lavanderia e deposito;
- n. 1 magazzino/sottotetto, di fatto adibito a suite per l'abitazione destinata ad affitta camere;
- n. 1 magazzino/sottotetto.

Beni comuni. Sul compendio esecutato sono state individuate le seguenti parti comuni:

Area di Corte, vano scala comune e ballatoio comune (Subalterno n. 22), costituente area esterna pertinenziale / comune, nonché il vano scala di accesso alle unità immobiliari ed il ballatoio servente parte delle abitazioni poste al piano secondo. All'interno dell'area risulta essere stata realizzata una tettoia aperta di fatto priva di autorizzazioni edilizie, posta in adiacenza al prospetto Est. Si segnala che da elaborato planimetrico catastale, risulta indicato il bene Subalterno n. 15 come zona di corte comune e vano scala comune. Di fatto si ritiene che tali aree comuni siano costituite dal Subalterno n. 22. Dall'elenco immobili infatti, non risulta esistere il Subalterno n. 15 (BCNC – Bene comune non censibile) ma è invece esistente il Subalterno n. 22 (BCNC – Bene comune non censibile).

Difformità. In conseguenza delle indagini catastali effettuate e dalla verifica dello stato dei luoghi, si è appurato che gli immobili pignorati sono descritti con planimetrie che ne identificano esattamente le consistenze.

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità di seguito elencate:

- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 12, altezza interna effettiva 1,82 metri, altezza interna censita 2,00 metri;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 14, presente porta di collegamento con altra proprietà, nel muro verso Nord;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 16, altezza interna effettiva 2,34 metri, altezza interna censita 2,40 metri;

- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 18, locale sottotetto di fatto adibito a camera con bagno esclusivo denominata “Suite”. Internamente risulta essere stato realizzato tramezzo a creazione del bagno, nel primo vano sottotetto. Internamente al secondo vano sottotetto risulta essere presente una muratura posta nel centro del locale. Sono presenti velux non rappresentati;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 19, non presente la porta finestra della camera ad uso soggiorno, verso il ballatoio comune;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 23, altezza interna effettiva dei locali al piano ammezzato 2,28 metri, altezza interna censita 2,40 metri. Al piano primo, nel ripostiglio accessibile dal disimpegno è stato realizzato un bagno cieco di servizio all’attività ricettiva. Sono state rilevate differenti quote altimetriche delle stanze;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 25, altezza interna effettiva 3,06 metri, altezza interna censita 3,10 metri;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 26, altezza interna effettiva 3,06 metri, altezza interna censita 3,10 metri.
- Nell’area esterna comune, è stata rilevata una superficie coperta (tettoia), posta in aderenza al prospetto Est del fabbricato.

Quanto al profilo urbanistico, la rappresentazione dei suddetti immobili (descritta nelle planimetrie di dettaglio allegate agli ultimi elaborati presentati in Comune, in particolar modo relativamente alle pratiche edilizie DIA n. 525 del 06/05/2009 e successiva CILA prot. n. 114427 del 06/11/2019) è difforme dalla realtà. Nella fattispecie si rilevano le medesime difformità desunte da quanto depositato a catasto, quanto ai subalterni n. 14, n. 18, n. 19, n. 23 ed all’area esterna.

Dalle tavole grafiche reperite dall’accesso agli atti, è stata poi rilevata una penuria di elementi descrittivi circa le altezze interne dei vari locali interni.

A seguito di confronto con l’ufficio tecnico comunale, eseguito dal CTU in data 28 aprile 2023, relativamente alle difformità riscontrate, è stata comunicata la necessità di procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, eccezion fatta per il bene individuato al Foglio n. AT/77 Particella n. 8470, Subalterno n. 18: quest’ultimo risulterebbe da ripristinare,

eliminando gli elementi che costituiscono difformità non sanabile (regolarizzazione della destinazione d'uso abitativa dell'unità immobiliare). In sede di accesso è stato eseguito un rilievo sommario dello stato dei luoghi, ma sarà necessario eseguire un rilievo puntuale per la predisposizione della pratica di sanatoria, nonché opportuni ulteriori incontri con l'ufficio tecnico comunale, per procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, rappresentando nell'esattezza le diversità presenti tra situazione assentita e quanto realizzato. In relazione alle difformità riscontrate, si segnala che la pratica di sanatoria sarebbe da presentarsi per l'intero edificio nel suo complesso, comprendendo tutte le unità immobiliari. I beni non sono costituiti in condominio, pertanto si è ritenuto opportuno considerare in via cautelativa, i diritti di segreteria e la sanzione relativi alla pratica in sanatoria per tutti i lotti in questione. Si fa presente che, nel caso in cui venisse presentata una pratica di sanatoria complessiva, tali importi verrebbero considerati un'unica volta. In ogni caso, di detti costi si è tenuto conto nella indicazione del prezzo base di vendita per ciascun lotto.

Eseguita questa necessaria ricognizione generale, si procede con la descrizione dei singoli lotti

Lotto I

Comune di Asti (AT) - Catasto Fabbricati (A479)

sezione	fg.	part.	sub.	z.c.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
AT	77	8470	13	1	C/6	3	14 mq	18 mq	57,84
AT	77	8470	19	1	A/2	2	3,5 vani	66 mq	271,14

Intestazione: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione del bene: unità immobiliare abitativa posta al piano secondo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 19. L'appartamento è accessibile mediante vano scala comune, risulta internamente composto da cucina, soggiorno, disimpegno che conduce a bagno e camera. Internamente si presenta in uno stato manutentivo discreto, si rilevano finiture di livello medio con pavimentazioni in parquet nelle camere e gres nel bagno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'abitazione risulta occupata e locata da una delle parti comproprietarie con regolare contratto registrato in data 30 marzo 2021 con decorrenza dal 1° marzo 2021 e termine in data 28 febbraio 2026 con tacito rinnovo di ulteriori due anni.

Autorimessa: unità immobiliare pertinenziale posta al piano terreno censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 13. Trattasi di autorimessa avente altezza utile interna (2,00 metri). Il bene è accessibile da cortile comune mediante portone in metallo e vetro.

Lotto II

Comune di Asti (AT) - Catasto Fabbricati (A479)

sezione	fg.	part.	sub.	z.c.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
AT	77	8470	25	1	A/2	2	3,5 vani	64 mq	271,14

Intestazione: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione del bene: Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 25. L'appartamento è accessibile mediante vano scala comune da cui si accede al ballatoio comune che conduce all'abitazione. Internamente risulta composto da soggiorno, cucina, bagno, camera. Internamente si presenta in uno stato manutentivo sufficiente, si rilevano finiture di livello medio/economico con pavimentazioni in gres in tutti i vani. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'abitazione risulta occupata e locata con regolare contratto registrato in data 18 dicembre 2019 con decorrenza dal 1° gennaio 2020 e termine in data 31 dicembre 2024 con tacito rinnovo di ulteriori due anni.

Lotto III

Comune di Asti (AT) - Catasto Fabbricati (A479H)

sezione	fg.	part.	sub.	z.c.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
AT	77	8470	26	1	A/2	2	2,5 vani	51 mq	193,67

Intestazione: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione del bene: unità immobiliare abitativa posta al piano secondo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 26. L'appartamento è accessibile mediante vano scala comune da cui si accede al ballatoio comune che conduce all'abitazione. Internamente risulta composta da disimpegno che conduce a soggiorno/cucina, bagno e camera. Internamente si presenta in uno stato manutentivo discreto/buono, si rilevano finiture di livello medio, quali pavimentazioni in gres in tutti i vani. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'abitazione risulta occupata e locata con regolare contratto registrato in data 18

dicembre 2019 con decorrenza dal 1° dicembre 2019 e termine in data 30 novembre 2024 con tacito rinnovo di ulteriori due anni.

Lotto IV

Comune di As0ti (AT) - Catasto Fabbricati (A479)

sezione	fg.	part.	sub.	z.c.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
AT	77	8470	11	1	C/2	1	95 mq	124 mq	171,72
AT	77	8470	12	1	C/6	3	27mq	36 mq	111,55
AT	77	8470	14	1	C/6	3	27 mq	34 mq	111,55
AT	77	8470	16	1	C/2	3	26 mq	35 mq	64,45
AT	77	8470	18	1	C/2	1	96 mq	120 mq	173,53
AT	77	8470	21	1	C/2	1	146 mq	199 mq	263,91
AT	77	8470	23	1	A/2	3	16 vani	396 mq	1.487,40

Intestazione: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione del bene: unità immobiliare abitativa posta al piano primo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 23. Trattasi di abitazione in parte adibita ad affitta camere. L'attività ricettiva in sede di sopralluogo è risultata sospesa così come comunicato anche dalle esecutate. L'appartamento è accessibile mediante vano scala comune. Internamente risulta composto da camera adibita a reception, dal quale si raggiunge una camera adibita a cucina, disimpegno che porta ad un bagno di servizio ed un soggiorno comune, n. 1 camera con bagno privato, la quale in sede di sopralluogo risultava essere utilizzata da una delle parti esecutate, n. 2 ulteriori camere con relativi bagni esclusivi, un ripostiglio nel quale è posta la caldaia che serve l'unità immobiliare. Tramite ballatoio accessibile da disimpegno, si accede ad ulteriori n. 4 camere con relativi bagni esclusivi, una delle camere è adibita ad uso privato/sala giochi. Internamente si presenta in uno stato manutentivo discreto/buono, si rilevano finiture di livello medio/buono, quali pavimentazioni in cemento lisciato e colorato nel disimpegno, piastrelle in cotto nella reception e nella cucina, parquet nelle camere accessibili dall'interno dell'unità immobiliare, gres nelle restanti camere. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Magazzini ed autorimesse: unità immobiliare posta al piano secondo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 18. Accessibile mediante vano scala comune, risulta internamente composta da ampia camera con bagno esclusivo.

Internamente si presenta in uno stato manutentivo buono, si rilevano finiture di livello medio/alto quali pavimentazioni in cemento tinteggiato, cordoli con luci a led ad illuminazione della stanza. È stato possibile rilevare la presenza di affreschi i quali, come comunicato in sede di sopralluogo dalle esegutate sono stati fatti datare da un esperto, il quale ha comunicato un'epoca pressoché attestabile tra gli anni 1500-1600, risalenti pertanto all'età di costruzione dell'edificio. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio. Tale vano, autorizzato ed accatastato come magazzino/sottotetto, di fatto risulta adibito a suite al servizio dell'attività ricettiva insediata, sopra menzionata.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano interrato censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 11. Trattasi di cantina apparentemente inutilizzata al servizio delle abitazioni. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano terreno censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 12. Trattasi di autorimessa avente altezza utile interna ridotta (1,82 metri). Il bene è accessibile da cortile comune mediante portone in legno.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano terreno censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 14. Trattasi di autorimessa avente altezza utile interna (2,00 metri). Il bene è accessibile da cortile comune.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano ammezzato censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 16. Trattasi di magazzino/locale di sgombero avente altezza utile interna (2,34 metri). Il bene è accessibile da vano scala comune.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano ammezzato censita sul Foglio n. AT/77, Particella n.8470, Subalterno n. 21. Trattasi di magazzino/locale sottotetto grezzo ed aperto. Il bene è accessibile da vano scala comune. Il riscaldamento viene eseguito mediante elementi radianti o ventil convettori posti nei vani dell'intero edificio. I vani hanno dimensioni standard e garantiscono una buona illuminazione a tutti i locali. L'abitazione risulta allacciata alle utenze pubbliche (gas, luce e acqua).

Il tutto come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia dell'ing. Simone Casavecchia del 17 luglio 2023, così come aggiornata in data 25 ottobre 2023.

* * * * *

Ai sensi dell'art. 173-*quater*, disp. att. c.p.c., si comunica che per i predetti immobili non vi è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del Testo Unico DPR 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40 L 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni. Si precisa comunque che, in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

* * * * *

1. I prezzi base (oltre IVA se dovuta), le offerte minime (che non dovranno essere inferiori al 75% del prezzo base) ed i rilanci minimi in caso di gara, per i diversi lotti, si evincono dallo specchio che segue

lotto	prezzo base	offerta minima	rilancio
I	65.500,00	49.125,00	2.000,00
II	55.500,00	41.625,00	2.000,00
III	45.800,00	34.350,00	1.500,00
IV	354.000,00	265.500,00	5.000,00

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata a mezzo bonifico sul c/c n. 284886 acceso presso BCC, filiale n. 4 di Asti, ed intestato "Tribunale di Asti, esec. imm. RG 261/2021"

(IBAN: **IT61 Q085 3010 3040 0000 0284 886**).

Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 261/2021 RGE, lotto [indicare il numero], 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <<http://pst.giustizia.it>> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul c/c utilizzato per il versamento della cauzione.

Nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita senza incanto si svolgerà con modalità telematica asincrona, secondo le disposizioni operative impartite dal Tribunale di Asti con provvedimento 9 maggio 2018, reperibile sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti, nonché conformemente alle indicazioni di cui alla citata ordinanza 16 ottobre 2024. Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ed il relativo portale per la gestione della vendita telematica è rinvenibile sul sito <www.astetelematiche.it>. Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

2. Le offerte di acquisto sono irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., e 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 singolo lotto in vendita, presente sul sito <www.astetelematiche.it> sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al c/c intestato alla procedura. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile dall'indirizzo <<http://pst.giustizia.it>> sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate con le modalità telematiche previste nel presente avviso,

entro le ore 12.00 del 1°ottobre 2025

giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte ivi contenute (2 ottobre 2025), inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia <offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it> (tramite il modulo web "Offerta Telematica"). L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è 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 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, quinto comma, DM 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, quarto comma, e dell'art. 13, DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore di posta elettronica certificata attesta nel messaggio od 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, quarto comma, DM 32/2015).

3. L'offerta di acquisto dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio), tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- 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, secondo comma, DM. 32/2015;
- 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 posta elettronica certificata 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 sia trasmessa

tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato il 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., da parte di soggetto munito di procura speciale notarile;
- 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, fatta salva la facoltà di depositare la dichiarazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, settimo comma, DM 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- 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 (ivi compreso il numero di telefonia mobile);
- (i) la copia del documento di identità e (ii) la copia del codice fiscale del soggetto offerente (o del legale rappresentante, se trattasi di società od ente); (iii) la copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro

documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente (i genitori agenti in rappresentanza di figli minori dovranno allegare debita autorizzazione del Giudice Tutelare, in copia autentica);

- la documentazione attestante il versamento ovvero 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;
- 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 (salva la facoltà di depositarli 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 unitamente alla 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 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, ove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585, terzo comma, c.p.c.;

- la richiesta di agevolazioni fiscali.

4. Il residuo prezzo, detratto l'acconto per la cauzione, nonché la somma che sarà ritenuta congrua dal professionista delegato per le spese, oneri e diritti di competenza dell'aggiudicatario, dovranno essere versati entro il termine dichiarato ovvero comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione, sempre mediante bonifico bancario sul c/c n. 284886 acceso presso BCC, filiale n. 4 di Asti, ed intestato "Tribunale di Asti, esec. imm. RG 261/2021" (IBAN: **IT61 Q085 3010 3040 0000 0284 886**). Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 261/2021 RGE, lotto [*indicare il numero*], saldo prezzo>. È in facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine come prima individuato, per accelerare l'emissione del decreto di trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Si precisa che, in caso di mancato, tardivo od insufficiente versamento del residuo prezzo, delle spese e competenze quantificate dal professionista delegato, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ed il GE pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione. A mente degli artt. 587 c.p.c., 176 e 177 disp. att. c.p.c., il professionista delegato presenterà istanza al GE ed all'esito della nuova vendita chiederà l'emissione di decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della eventuale differenza tra il minor prezzo di aggiudicazione conseguito e quello maggiore offerto da questi per l'asta precedente.

5. L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita od alla aggiudicazione, e ciò anche in caso di unico offerente, ai sensi dell'art. 586, primo comma, prima parte, c.p.c.

6. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, passaggi soliti e sin qui praticati, come considerati dalla legge e dalla consuetudine ed in base alla loro destinazione ed uso, come pervenuti al soggetto esecutato), rimanendo la parte aggiudicataria onerata di ogni responsabilità ed obbligo previsto dal DPR 380/2001, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela

dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è inoltre soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta / revocata per alcun motivo: 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7. In caso di terreni, parte aggiudicataria avrà a suo carico l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e ss, DLgs 152/2006, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel CDU.

8. Laddove il bene aggiudicato rientri nel demanio culturale, il professionista delegato notificherà la necessaria denuncia al Ministero dei Beni Culturali entro 30 giorni dall'aggiudicazione, a mente dell'art. 59, secondo comma, lett. b), DLgs 42/2004: in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso solo a seguito del mancato esercizio del diritto di prelazione stabilita a favore dello Stato.

9. Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore ed i soggetti esclusi per legge. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

10. L'immobile verrà consegnato libero da ogni trascrizione, iscrizione od annotazione di pregiudizio, stante l'efficacia purgativa dell'avvenuta aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimarranno a carico della procedura.

11. Ogni onere fiscale (spese, tasse ed imposte) derivante dalla vendita dal trasferimento dell'immobile sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di registrazione del decreto di trasferimento, della voltura catastale e, ai sensi dell'art. 179 disp. att. c.p.c., il compenso del delegato alla vendita per quanto di competenza. Ogni eventuale eccedenza, al termine della procedura, sarà restituita.

12. Con la presentazione dell'offerta, ai sensi e per gli effetti del DM 37/2008 e del DLgs 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno da considerarsi edotti in merito ai contenuti dell'ordinanza di vendita, della perizia e di ogni allegato con conseguente assunzione di ogni relativo, adempimento e spesa (anche in ordine alla regolarità degli impianti e ad ogni obbligo agli stessi connesso ed alle facoltà e dei termini di cui alla L. 47/1985 ed al DPR 380/2001), nonché dello stato di eventuale occupazione degli immobili.

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

14. I termini delle procedure esecutive sono soggetti, ove non altrimenti previsto, alla sospensione feriale ex art. 92 ord. giud.

15. Per quanto non previsto nel presente avviso, si rimanda espressamente alle norme di legge vigenti.

* * * * *

Tutto ciò premesso, l'avv. Roberto Ponchione, nella sua qualità di professionista delegato della procedura esecutiva epigrafata,

FISSA

per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte e, sentite le parti comparse, per la deliberazione sulla convenienza delle offerte pervenute, nonché per le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 e segg. c.p.c., ivi compreso l'avvio dell'eventuale gara tra più offerenti, nonché per ogni ulteriore attività connessa alle operazioni di vendita, l'udienza del

2 ottobre 2025, ore 15.00

presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, ove dovranno comparire un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo ovvero del curatore fallimentare laddove la vendita sia inserita nel programma di liquidazione di una procedura concorsuale anche al fine di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: gli offerenti, ove lo ritengano opportuno, potranno assistere alle operazioni di vendita presso lo studio del professionista delegato; indi

STABILISCE

fin d'ora che:

1. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <www.astetelematiche.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopraindicati.

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 e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura e, 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.

2. Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sarà 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 specificatamente nel verbale) ovvero

siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al GE e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

3. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato. Le offerte giudicate regolari

abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di cui al prospetto sopraindicato.

La gara avrà durata di sei giorni, (con inizio il giorno della udienza di vendita, 2 ottobre 2025) e termine all'8 ottobre 2025 ore 12.00, salvo eventuali prolungamenti come qui descritti: qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per la 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 a effettuare e dichiarare l'aggiudicazione, avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma

www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

4. Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto, a parità di prezzo offerto, maggior importo di 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.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Asti. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risulti sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

5. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, DLgs 385/1993, avrà 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 o 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 o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, quarto comma, DLgs 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 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 ai sensi dell'art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

* * * * *

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi di legge e notificato al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, al debitore ed al custode e sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal GE (pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, unitamente a copia del provvedimento del Tribunale di Asti sezione esecuzioni immobiliari del 9 maggio 2018), nonché sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della vendita, e affissa per tre giorni continui nell'Albo del Tribunale di Asti.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato avv. Roberto Ponchione a chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Tribunale Civile o dal cancelliere o dal GE, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, terzo piano fuori terra, in giorni feriali, tra le 8,30 e le 19,00.



Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15, mail immobiliari@ivgpiemonte.it, PEC ifir560@pec.ifir.it; telefoni 011/4731714 011/4731217, fax 011/4730562, cellulare 366/6515980. Per prenotare la visita all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopraindicati. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 - telefono "staff vendite": 0586095310. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

Asti, 1° luglio 2025

avv. Roberto PONCHIONE

