

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare

R.G.E. n. 325/2015

Creditore procedente / intervenuto con atto del 30.05.2019: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. e P. IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), società iscritta ai sensi della legge 130/1999 al numero XXXX dell'elenco delle società veicolo istituito presso Banca d'Italia, subentrante al creditore procedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di operazione di cartolarizzazione del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del procuratore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, natX a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX abilitato in forza di procura speciale autenticata dal notaio XXXXXXXXXXXXXXX, notaio in XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX, rappresentata e difesa dall'avv. XXXXXX del Foro di XXXXXX, con domicilio eletto presso XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitori eseguiti:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXxx** (C.F. e P. IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in persona dei legali rappresentanti pro-tempore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, elettivamente domiciliata presso lo studio e la persona dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXxx** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), natX il XXXXXXXX a XXXXXi e residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella sua qualità di socio illimitatamente responsabile della società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nonché quale terzo datore di ipoteca, elettivamente domiciliato presso lo studio e la persona dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXxx** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), natX il XXXXXXXX a XXXXXi e residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella sua qualità di socio illimitatamente responsabile della società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nonché quale terzo datore di ipoteca, elettivamente domiciliato presso lo studio e la persona dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*

La sottoscritta Avv. Valentina Sandroni, con studio in Alba (CN), Piazza San Paolo n. 4 – quale professionista delegato alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 325/2015, giusta ordinanza emessa dal G. E. Dott. Marco Bottallo in data 8.05.2017 ed in conformità a quanto disposto dal provvedimento dell'08.05.2018 reso dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Asti in materia di vendite telematiche asincrone e pubblicato sul sito www.ordineavvocatiasti.it

AVVISA

che in data **17/10/2025 alle ore 15:00** si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dei seguenti immobili, come meglio descritti nella perizia tecnica da considerarsi parte integrante del presente avviso:

LOTTO B – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ROCCA D'ARAZZO (AT)

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO B – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ROCCA D'ARAZZO (AT):

Avv. Valentina Sandroni

12060 Castiglione Falletto (CN) – Via Alba – Barolo n. 131

Tel 0173.262179 – Fax 0173.231447 – Cell. 329.6746148

PEC valentina.sandroni@ordineavvocatialba.eu

DATI CATASTALI ATTUALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare catastalmente risultano censiti come segue:

F.	Particella	Sub	Z. C	Cat	Cl	Consist.	Sup. Cat	Rendita = €	Piano	Indirizzo
9	92	1				B CNC				
9	92	2		A/2	1	5	97	173,01	T	Via Ollino n° 15
9	92	3		A/2	2	10	260	408,00	S1-T-1	Via Ollino n° 15
9	92	4		C/7	U	27 mq	34	13,80	T	Via Ollino n° 15

F.	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	704	Vigneto	2	00	16	71	Euro 17,26	Euro 13,81
9	673	Vigneto	2	00	05	00	Euro 5,16	Euro 4,13

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

rilevate presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Asti.

TRASCRIZIONI A FAVORE

Trascrizione del 26/03/1997 Registro Particolare 2110 Registro Generale 2588

Pubblico ufficiale LUIGI CATTANEO

Repertorio 4502 del 03/03/1997

ATTO DI DONAZIONE

Trascrizione del 26/03/1997 Registro Particolare 2109 Registro Generale 2587

Pubblico ufficiale LUIGI CATTANEO

Repertorio 4502 del 03/03/1997

ATTO DI DONAZIONE

Trascrizione del 20/02/1986 Registro Particolare 1162 Registro Generale 1483

Pubblico ufficiale STEFANO BERTONE

Repertorio 22311 del 17/02/1986

ATTO DI DONAZIONE

Trascrizione del 26/03/1997 Registro Particolare 2113 Registro Generale 2591

Pubblico ufficiale LUIGI CATTANEO

Repertorio 4502 del 03/03/1997

ATTO DI COMPRAVENDITA

ISCRIZIONI CONTRO

Iscrizione del 05/11/2004 Registro Particolare 3587 Registro Generale 13057

Pubblico ufficiale GIORGIO GILI

Repertorio 18963 del 03/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONI CONTRO

Trascrizione del 04/12/2015 Registro Particolare 6624 Registro Generale 8851

UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ASTI

Repertorio 4548 del 29/10/2015

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Descrizione dell'immobile:

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Rocca d'Arazzo via Ollino n° 15 e constano in un fabbricato adibito a civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a locali interrati.

Vi sono inoltre due appezzamenti di terreno adiacenti allo stesso.

Il sito in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia è raggiungibile da Asti percorrendo corso Alessandria per circa sette km; giunti nel territorio di Castello di Annone occorre svoltare a destra ed imboccare la strada provinciale n° 39 in direzione di Rocca d'Arazzo; proseguendo ulteriormente per circa sei km si raggiunge la località Santa Caterina e la via Ollino; posto sulla sinistra al civico n° 15, vi è il fabbricato oggetto della presente.

L'accesso allo stesso avviene attraverso un cancello metallico ad apertura automatizzata che offre l'accesso all'ampio cortile.

All'immobile si può accedere attraverso più ingressi; la proprietà risulta essere delimitata da muretti sormontati da cancellata in pannelli preformati di calcestruzzo per il fronte principale; la restante porzione di recinzione è costituita da parapetti in muratura e metallici.

Dall'esame delle strutture e della documentazione rilevata si desume che la costruzione del fabbricato risalga ai primi del 900 e che lo stesso abbia subito nel tempo alcune variazioni e/o ristrutturazioni che verranno esposte nell'apposito capitolo.

L'edificio presenta principalmente struttura portante in laterizio con orizzontamenti in putrelle e voltine e legno e voltine; alcune solette risultano realizzate in laterocemento; la struttura di copertura è costituita da legno e sormontata da manto di copertura in coppi alla piemontese.

Alcuni fabbricati accessori presentano copertura in lastre di fibrocemento.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da tre unità immobiliari di cui due a destinazione civile abitazione ed una tettoia.

CARATTERISTICHE INTERNE

Abitazione posta al piano terra

Attraverso un portoncino del piano terra si accede al disimpegno.

A sinistra vi è una camera con pavimentazione in piastrelle di graniglia, pareti rivestite in legno e soffitti intonacati.

A destra si accede al soggiorno che offre inoltre accesso ai restanti locali; la pavimentazione è in piastrelle di graniglia con pareti intonacate foderate da carta da parati e soffitti tinteggiati; proseguendo si accede ad un disimpegno che conduce alla cucina, la quale presenta pavimentazione in graniglia e rivestimento alle pareti in ceramica e tappezzeria; in posizione frontale vi è un piccolo locale di sgombero.

Proseguendo, a destra, si accede al bagno, in parte piastrellato e rivestito con piastrelle ceramiche e per la restante porzione intonacato e tinteggiato; i sanitari risultano essere in mediocre stato di conservazione; l'ultima camera presenta pavimento in ceramica, pareti intonacate rivestite da carta da parati e soffitti tinteggiati.

Dalla cucina si accede al terrazzo coperto; alcuni serramenti sono in alluminio con doppi vetri mentre altri sono in legno a vetro singolo.

Abitazione posta al piano terra e piano primo

Attraverso un portoncino del piano terra si accede al vano scala che conduce al piano primo; a sinistra vi è un salottino con pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Salendo la scala si accede ad un lungo corridoio che disimpegna i locali posti al piano primo, la pavimentazione è in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate.

A sinistra vi sono due camere aventi identiche caratteristiche con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate; dalla camera adiacente alla scala si accede ad un piccolo servizio igienico.

Proseguendo a destra rispetto lo sbarco dalla scala si accede ad una camera avente identiche caratteristiche delle precedenti; a seguire vi è un locale di sgombero ricavato dall'eliminazione del vano scala.

In fondo al corridoio, sulla destra, vi è un salotto, mentre sulla sinistra vi è la cucina, entrambi i locali possiedono identiche caratteristiche dei locali precedenti.

In adiacenza alla cucina vi è il bagno, quest'ultimo possiede pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari risultano essere in buono stato di conservazione;

quasi la totalità dei serramenti risultano in alluminio con vetri doppi, gli altri sono in legno a vetro singolo.

Vi è la presenza di un impianto termico a termosifoni con condivisione dei generatori.

Esternamente, dal porticato, è possibile accedere ai locali interrati/seminterrati;

il primo adibito a sgombero, ospita i generatori di calore ed attraverso una apertura si accede attraverso alcuni scalini al secondo ed al terzo; alcune pareti risultano intonacate, altre in mattoni a vista; la pavimentazione è in calcestruzzo e le volte del secondo e terzo locale sono costituite da voltoni a botte in mattoni a vista; dal secondo locale è possibile accedere, sulla sinistra, ad un piccolo infernotto ricavato nel terreno.

Dal locale adibito a centrale termica si accede ad un quarto locale avente caratteristiche simili ai precedenti eccetto la volta che è costituita, come la centrale termica, da putrelle e laterizi.

Uscendo dal porticato, sulla sinistra si accede ad un ulteriore locale di sgombero seminterrato anch'esso con caratteristiche simili ai precedenti.

Caratteristiche esterne

L'area esterna è costituita da un cortile sul quale risulta realizzata una tettoia con struttura in laterizio con copertura in legno e manto in lastre di fibrocemento.

Adiacente ai locali seminterrati è stata realizzata una struttura adibita a serragli per cani realizzata in muratura con copertura in legno avente manto in fibrocemento.

Vi è inoltre la presenza di alcuni pilastri in cemento armato risalenti ad una struttura mai ultimata ed un terrazzo parzialmente sorretto da pilastri.

Gli appezzamenti di terreno sono adiacenti all'immobile, posti ad un livello inferiore rispetto al piano del cortile; l'attuale coltura risulta bosco/incolto.

Consistenza:

Come riportato nella planimetria, la superficie netta di calpestio dell'edificio è riassumibile come segue:

COMPUTO DELLE SUPERFICI DI CALPESTIO

INDICAZIONE DEI LOCALI	SUPERFICI PARZIALI = MQ.
PIANO INTERRATO - SEMINTERRATO	
CANTINA	39,00
CANTINA	26,45
CENTRALE TERMICA	21,50
LOCALE DI SGOMBERO	16,59
LOCALE DI SGOMBERO	21,51
TETTOIA (SERRAGLI - vedere capitolo specifico)	
PORTICATO	18,32
PIANO TERRA	
SOGGIORNO	30,13
CAMERA	21,95
RIPOS TIGLIO	3,24
RIPOS TIGLIO	6,09
SOGGIORNO	13,86
CUCINA	5,81
BAGNO	3,65
DIS IMPEGNO	3,27
CAMERA	21,51
LOCALE DI SGOMBERO	24,46
TERRAZZO	18,95
TETTOIA	30,96
PIANO PRIMO	
CAMERA	15,24
CAMERA	12,43
BAGNO	1,98
DIS IMPEGNO	15,80
CAMERA	17,64
RIPOS TIGLIO	5,95
SOGGIORNO	17,85
CUCINA	9,62
BAGNO	6,55
BALCONE	1,87
TOTALE	432,18

La superficie commerciale, abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi e le consuetudini locali (superficie utile calpestabile, al netto dei muri interni e perimetrali, rapportata al coefficiente di riduzione riferito alla destinazione d'uso specifica) viene riportata come segue:

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

INDICAZIONE DEI LOCALI	SUP. PARZ. Mq.	COEFF. RIDUZIONE	SUP. COMMERCIALE Mq.
PIANO INTERRATO - SEMINTERRATO			
CANTINA	52,62	0,25	13,15
CANTINA	36,10	0,25	9,02
CENTRALE TERMICA	31,14	0,25	7,78
LOCALE DI SGOMBERO	22,21	0,25	5,55
LOCALE DI SGOMBERO	27,91	0,25	6,97
TETTOIA		Vedasi specifico capitolo	
PORTICATO	21,08	0,25	5,27
PIANO TERRA			
SOGGIORNO	40,16	1	40,16
CAMERA	28,19	1	28,19
RIPOSTIGLIO	5,36	0,30	1,60
RIPOSTIGLIO	0,83	0,30	0,25
SOGGIORNO	17,62	1	17,62
CUCINA	6,74	1	6,74
BAGNO	4,54	0,30	1,36
DISIMPEGNO	4,47	0,30	1,34
CAMERA	17,36	1	17,36
LOCALE DI SGOMBERO	28,72	0,25	7,18
TERRAZZO	21,43	0,10	2,14
TETTOIA	34,13	0,10	3,41
PIANO PRIMO			
CAMERA	20,97	1	20,97
CAMERA	14,71	1	14,71
BAGNO	2,28	1	2,28
DISIMPEGNO	16,20	0,30	4,86
CAMERA	21,62	1	21,62
RIPOSTIGLIO	8,37	0,30	2,51
SOGGIORNO	23,13	1	23,13
CUCINA	13,28	1	13,28
BAGNO	9,78	1	9,78
BALCONE	16,20	0,10	1,62
TOTALE	557,15		275,48

CONFINI

La proprietà (Foglio 9 particella 92-704-673) confina iniziando da nord e procedendo in senso orario con:

Strada provinciale, particelle 679, 661, 662, 96, altro foglio di mappa, particelle 674, 672, 89, 90.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'esame delle Norme Tecniche di Attuazione enunciate ed allegate alla perizia depositata e dalla cartografia del P.R.G.C. vigente risulta che gli immobili di che trattasi sono compresi nelle zone sottoposte alle seguenti classificazioni:

CLASSIFICAZIONE DELLE AREE:

Terreni agricoli: Area agricola

Classificazione PAI

Classe 2_B

Classe 3

Vincoli: vincolo idrogeologico – fascia di rispetto stradale – dlgs 42/2004

Immobili: nuclei agricoli
Vincoli:

Fascia di rispetto stradale – vincolo idrogeologico – beni culturali LR 35/1995

Classificazione PAI

Classe 3

CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI AI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

Il Comune di Rocca d’Arazzo, ha rilasciato, per gli immobili oggetto della presente, i seguenti Provvedimenti Autorizzativi:

- Autorizzazione edilizia n° 15 in data 30/04/1983 per la realizzazione di un muro di sostegno e il rifacimento della copertura di un portico.
- Autorizzazione allo scarico di acque reflue n° 1 in data 11/04/2003
- Successivamente all’invio della bozza di CTU emergevano, da parte del Comune di Rocca d’Arazzo, i seguenti provvedimenti:
- Concessione n° 21 in data 07/10/1988 per il risanamento e completamento casa di civile abitazione.

OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Nel corso del sopralluogo presso l’immobile oggetto di perizia si è potuta constatare la presenza di una serie di opere realizzate in assenza di provvedimento autorizzativo; tale constatazione è stata possibile mediante il raffronto delle documentazioni in atti riguardanti il fabbricato e l’assetto attuale dello stesso.

Tali abusi verranno ora descritti, mentre nel seguito saranno analizzati i criteri di sanabilità di tali opere in considerazione della tipologia di vincoli che caratterizzano l’immobile oggetto della presente perizia.

Come è possibile osservare dalla documentazione allegata alla perizia depositata risultano essere difformi alcune aperture con redistribuzione delle partizioni interne;

Risulta realizzata una tettoia adibita a serragli per cani per la quale non si rileva alcun titolo abilitativo.

Vi è la presenza di alcuni pilastri realizzati su uno dei due terreni agricoli per i quali non è emerso alcun permesso rilasciato dall’amministrazione. Alcuni di questi pilastri sorreggono l’allargamento del cortiletto prospiciente la tettoia indicata in precedenza.

La documentazione reperita successivamente conferma la presenza delle difformità indicate in precedenza.

CRITERI DI SANABILITA’ DELLE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Relativamente alle opere interne e le opere relative all’ampliamento del cortiletto, si rileva la possibilità di presentare idonea pratica in sanatoria presso l’Amministrazione Comunale, versando le dovute oblazioni.

Relativamente alla tettoia posta nel cortile ed alle pilastrature, si ritiene che l’assegnatario dovrà rimuovere completamente entrambe le strutture.

Considerata la fattispecie delle opere si ritiene sconveniente la possibilità di ricorrere, ai sensi dell’art. 40 della legge n° 47/85 ed dall’art. 46 del D.P.R. 380/2001 e s.m.ed i., alla riapertura dei termini dell’ultimo Condo Edilizio al fine di sanare le opere di che trattasi.

Si ricorda che ai sensi dell’art. 46 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall’Autorità Giudiziaria si dovrà presentare la domanda di sanatoria o ripristinare lo stato dei luoghi, pena la nullità dell’atto stesso.

Tenuto conto che l’aggiudicatario dovrà prendersi carico di tali interventi riguardanti la messa in pristino allo stato originario oppure la sanatoria delle difformità.

sopra enunciate si stima di seguito l'ammontare dei costi relativi a tali operazioni, i quali andranno detratti dall'importo scaturito dalla valutazione del fabbricato;

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' DI CHE TRATTASI SI STIMA UN DEPREZZAMENTO DI: € 5.000,00

SITUAZIONE LOCATIVA

In base alle indagini svolte si è constatato che non esiste alcun contratto di locazione ed i locali risultano essere occupati dal sig. XXXXXXXXXX e dalla relativa famiglia.

VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalla documentazione reperita, nello specifico dal P.R.G.C. e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione emerge che l'immobile di che trattasi non risulta gravato di particolari vincoli se non quelli urbanistici desumibili dai certificati di destinazione urbanistica allegati.

PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO.

In merito alle ricerche svolte ed all'analisi dei documenti reperiti si accerta che gli immobili in esame non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

IL CTU nominato dal G.E. per la perizia di stima ha tuttavia al momento sospeso la redazione degli appositi attestati in attesa della vendita in quanto gli immobili siti in Rocca d'Arazzo, possiedono un impianto di riscaldamento privo della necessaria documentazione di legge e quindi genererebbero un APE con durata temporale limitata.

Gli immobili rientrano in classe energetica "G".

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento pervennero al Signor XXXXXXXXXX in forza di:

ATTO DI DONAZIONE DEL 03/03/1997

Dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

repertorio n° 4502, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26/03/1997 ai nn. 2588 e 2587 (registro generale) e 2110 e 2109 (registro particolare)

Rogante: LUIGI CATTANEO

Sede: MONTAFIA

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 03/03/1997

Dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX

repertorio n° 4502, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26/03/1997 ai nn. 2591 (registro generale) e 2113 (registro particolare)

Rogante: LUIGI CATTANEO

Sede: MONTAFIA

VALORE DI STIMA:

- **LOTTO B - immobili siti nel comune di Rocca d' Arazzo**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	STIMA DEL VALORE DI MERCATO = €
fabbricati siti in via Ollino n° 15 - composti di: due alloggi, tettoia e terreni adiacenti	€ 137.500,00 € 2.176,00 € -5.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€ 134.676,00

*

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA.

Prezzo di vendita

1. Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, libero da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso.
2. Il prezzo base della vendita è fissato **quanto al lotto B in € 35.190,00** (euro trentacinquemilacentonovanta/00);
1. Ai sensi dell'art. 571, 2° c. c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e pertanto le **offerte minime dovranno essere quanto al lotto B, pari ad € 26.392,50** (ventiseimilatrecentonovantadue/50);
2. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.
3. Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti (si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali):
- quanto al lotto B il rilancio minimo dovrà essere di € 500,00 (euro cinquecento/00)

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

4. L'udienza di vendita telematica, durante la quale le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista, è fissata quanto al lotto B) per il giorno **17 ottobre 2025 alle ore 15:00**
5. Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente 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").
6. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con i documenti allegati, entro le **ore 12:00 del giorno 16 ottobre 2025** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaalpvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
7. L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, **e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata**, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; in alternativa l'offerta ed i documenti allegati potranno essere

trasmessi con *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).

8. **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, stato civili, regime patrimoniale, recapito telefonico). **Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetti diversi da quello che sottoscrive l'offerta.**
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Infine se l'offerente agisce quale legale rappresentante di 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.
13. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
14. 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 all'aggiudicazione, ma prima del versamento del prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, comma 7 D.M. 227/2015).
15. L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario ordinario sul conto corrente bancario intestato alla procedura il cui numero sarà indicato anche nel sito www.astetelematiche.it; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il bonifico conto corrente n.: IT31 0085 3022 5010 0013 0106 773 intestato alla procedura esecutiva in oggetto, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. n. 325/15, lotto B - 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 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 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 (dedotto il bollo ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.
16. 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 e di bollo;
 - 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;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
 - l'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla successivamente all'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).

17. 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo; si precisa al riguardo che è onere esclusivo dell'offerente verificare la sussistenza delle condizioni per poter beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali nonché redigere la relativa richiesta.
- 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 (salva 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 nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- 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 che effettua l'offerta. Detto soggetto

deve essere il titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure il soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Esame delle offerte

18. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.
19. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.
20. 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 di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
21. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
22. All'udienza il professionista delegato:
 - verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
 - 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.
23. 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.
24. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Deliberazione sulle offerte

25. 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) ed allora il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tale caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
26. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

27. 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 (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.

28. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

29. Non è consentito l'uso di importi con decimali.

30. La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni (da intendersi giorni lavorativi, escluso il sabato ed i giorni festivi) con data di inizio al **17/10/2025** (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) e di scadenza al **24/10/2025**, con termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, alle ore 12,00 del giorno di scadenza e cioè del 24/10/2025.

31. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (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.

32. 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.

33. 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 ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, poiché 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 tramite SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

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

35. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (così dimostrando la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi 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.

36. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione, di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

37. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarli agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (dedotto il bollo ed al netto di eventuali oneri bancari).

-
38. Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).
39. Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il 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 risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.
40. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma c.p.c., compresi quindi i compensi ed escluse le spese per la cancellazione delle formalità.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

41. 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).
42. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene (spese di registro e di trascrizione), che il delegato gli comunicherà tempestivamente, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7 D.M. 227/2015.
43. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
44. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.
45. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ed in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
46. L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs. n. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7, dovrà pagare all'Istituto stesso capitale, accessori, spese (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.
47. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
48. 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.
49. 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.

50. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.
51. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.
52. Ai fini di cui sopra, il professionista delegato verificherà la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca e la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.
53. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Pagamenti e rendiconto

54. Dopo che il Giudice dell'Esecuzione avrà dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze.
55. Le spese relative alla vendita, per prestazione rese alla Procedura da terzi soggetti, saranno richieste dai terzi fornitori di servizi direttamente al creditore precedente.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'**Istituto vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15 – Torino – telefono 011 485338 / 011 4731714 - fax 011 4730562 – cellulare 3664299971, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it** – che potrà avvalersi della collaborazione del perito stimatore. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso di vendita telematica deve essere:

- Pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (ed a tale specifico adempimento è stata delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.);
- inserito sui seguenti siti internet: www.tribunale.asti.giustizia.it – www.astegiudiziarie.it – www.giustizia.piemonte.it

*

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 (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00): **numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31; telefono "staff vendite": 0586/095310.**

*



Gli atti relativi alla vendita consultabili, la presentazione e le istanze di partecipazione all'incanto e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del professionista delegato **avv. Valentina Sandroni presso il suo studio in Castiglione Falletto (CN), Via Alba – Barolo n. 131 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 18:00 previo appuntamento (per appuntamento, contattare lo studio al numero 0173.262179 – cell. 3296746148 oppure via mail valentina.sandroni@gmail.com), così come l'esame delle offerte e le operazioni di gara.**



Castiglione Falletto, 10 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Valentina Sandroni

