Avv. Luigi A. Florio
Piazza San Giuseppe n. 1– 14100 Asti (AT)
Tel. 0141-33222
Fax 0141-33156 e-mail segreteria@studiolegaleflorio.it
PEC florio.luigi@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 326/2015

L'Avv. Luigi A. Florio, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, delegato alla vendita nel giudizio di divisione in epigrafe in forza di ordinanza del Giudice del Tribunale di Asti, nella persona della dott.ssa Paola Amisano, con ordinanza 20.09.2024, 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 di conversione 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32,

AVVISA

- che il giorno **22 OTTOBRE 2025 alle ore 16,00** avrà luogo avanti il delegato alla vendita Avv. Luigi A. Florio, presso il suo studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del seguente immobile:

LOTTO UNICO

nel Comune di Isola d'Asti (AT), unità così distinte:

Comune di Isola d'Asti, via Chiappa n.10 e via Fiera N.°14:

Catasto Fabbricati, F.12 n. 153, sub. 2 - Cat. A/4;

Comune di Isola d'Asti, Via Fiera:

Catasto Fabbricati, F.12 n. 537 - Cat. D/10;

Catasto Fabbricati, F.12 n. 538 - Cat. D/10;

Comune di Isola d'Asti, via Fiera N.°14

Catasto Fabbricati, F.12 n. 153, sub. 3 - Cat. A/3;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Isola d'Asti, via Fiera N.°14 Catasto

Terreni, F.12 n. 460 orto irriguo

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Trattasi di un complesso edilizio eterogeneo che comprende edifici di vecchia costruzione, probabilmente realizzati nel primo '900, costituiti da corpi di fabbrica a destinazione rurale e edifici, di più recente costruzione, funzionali all'attività agricola.

Sono presenti, infatti, due capannoni destinati allo stoccaggio e lavorazione di derrate agricole e numerose serre, realizzate in epoche differenti, per la coltivazione delle stesse.

Nei pressi del compendio di cui trattasi, si trovano altre aziende agricole specializzate nelle coltivazioni in serra.

La zona è dotata di una buona struttura viaria ed è in posizione strategica per la prossimità con lo svincolo dell'autostrada A33.

I fabbricati si presentano, nel complesso, in stato di abbandono e, con l'eccezione dei due capannoni, richiedono interventi di manutenzione straordinaria atti a ripristinare un livello adeguato di appetibilità commerciale.

In conclusione, trattasi di un compendio immobiliare ubicato in zona agricola, lontano dal centro abitato, facilmente e comodamente raggiungibile da tutti i settori tramite una buona e scorrevole struttura viaria, scarsamente apprezzata dal mercato immobiliare per insediamenti residenziali, con un'appetibilità commerciale nell'ambito di un'attività agricola buona, ma influenzata dalla vetustà e dalle condizioni di manutenzione degli immobili.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO INSISTENTE SULLE PARTICELLE N. 537 E 538 DEL FOGLIO 12

Si tratta del complesso di serre e di locali accessori che costituiscono la parte più consistente del capitale fondiario pignorato.

Le caratteristiche costruttive e descrittive dei fabbricati che costituiscono il compendio immobiliare sono le seguenti:

Fabbricato ex rurale:

- Strutture in elevazione in muratura di mattoni pieni la porzione su due piani e parzialmente in mattoni forati la porzione a un solo piano;
- Orizzontamenti con solai orizzontali e a voltine;
- Muri divisori interni in mattoni, intonacati da ambo i lati, tranne che per il locale "A" in testata di più recente costruzione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Manto di copertura in coppi su orditura primaria e secondaria in elementi lignei, in scarse condizioni, per la porzione su due piani e in lamiera, in piano, per la porzione a un piano;
- Canali orizzontali e discese in lamiera, in scarse condizioni;
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate al civile, in discreto stato di conservazione, lato cortile interno e con muratura non intonacata verso la proprietà confinante (particella 476);
- Serramenti esterni, principalmente in ferro, alcuni in legno, con campiture in vetro semplice, in scarso stato di conservazione;
- Impianto elettrico in canaline esterne a vista;
- impianto di riscaldamento a ventilconvettori a gas di cui non si è potuto verificare il funzionamento.

La suddivisione interna dei locali è la seguente: Cantina, della superficie di circa mq 15 e altezza di m 3; Locale di sgombero della superficie calpestabile di circa mq 45, con solaio in voltine in mattoni a vista posto all'altezza media di m 2,60 e pavimento in gres porcellanato; Servizio igienico, suddiviso in antibagno di circa mq 9,50 con lavatoio e lavatrice, e bagno di circa mq 7 con lavello, doccia, bidet e W.C.; pavimento e rivestimento a tutt'altezza in ceramica; l' altezza è di circa m 2,50; Magazzino, della superficie calpestabile di mq. 55; solaio piano all'altezza di circa m 3,30; pavimento in battuto di cemento; Ufficio e ripostiglio, della superficie calpestabile di mq. 32, solaio piano all'altezza di m 2,55 e pavimento in battuto di cemento; Magazzino, della superficie calpestabile di circa mq. 9, solaio piano all'altezza di m 2,45 e pavimento in battuto di cemento; Fienile, a nudo tetto, al piano primo, con superficie di circa 135 mq.

Tettoia, della superficie di circa mq 205:

- Struttura di acciaio con portali di sostegno in profilati metallici e travi reticolari di acciaio;
- Copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata a vista;

Locale lavorazione, della sup. calpestabile di circa mq 190 e altezza del controsoffitto a m 4:

- Struttura prefabbricata costituita da pilastri, travi e tegoli in cemento armato;
- Copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata a vista;
- Tamponamenti in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, intonacati sia all'interno sia all'esterno;
- Fascia perimetrale finestrata con elementi in vetrocemento tipo "Uglass" parzialmente apribili;
- Pavimento in battuto di calcestruzzo;
- Controsoffitto in fibre minerali;
- Impianto elettrico in canaline a vista;
- Privo d'impianto di riscaldamento.

Locali cella frigorifera (mq 32) e ricovero attrezzi (mq117), di altezza media di 5,10 m:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Struttura in elevazione in blocchi di calcestruzzo intonacati e portali in profilati metallici, a sostegno delle travi di acciaio della copertura;
- Copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata a vista;
- Cella frigorifera completamente rivestita di pannelli di lamiera coibentata con impianto di ventilazione;
- Portoni di acceso in lamiera coibentata per la cella e in ferro con specchiature in vetro semplice per il ricovero attrezzi;
- Pavimento in battuto di calcestruzzo;
- Impianto elettrico in canaline a vista.
- Privo d'impianto di riscaldamento.

Serre a struttura fissa (mappali 537 e 538 lettere "M")

Gruppo n. 14 serre realizzate con struttura portante in profilato metallico zincato, copertura a volta e pianta rettangolare, aventi tamponatura in film polietilenico di lunga durata (tipo POLYANE), pareti laterali apribili mediante arrotolamento del film e pareti di testata costituite da pannelli in vetroresina ondulato. Sono dotate d'impianto irriguo, impianto elettrico, di riscaldamento basale dei bancali per la coltivazione che poggiano su pavimentazione in brecciato calcareo e telo pacciamante.

Hanno un'altezza al colmo di circa m 3,60 e, alla gronda, di m 2,40 e, nel complesso, occupano una superficie di circa 3.300,00 mq.

I tamponamenti laterali e le coperture in film polietilenico sono completamente lacerati e andranno sostituiti.

Gli impianti sono in stato di abbandono da anni; non è stato possibile verificarne il funzionamento ma è molto probabile che debbano essere completamente rifatti.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI (PARTICELLA 153 SUB 2 E 3):

Trattasi di un fabbricato a tre piani fuori terra, parte iniziale di un fabbricato in linea formato da più unità di diversa proprietà.

Le caratteristiche costruttive e descrittive del fabbricato sono le seguenti:

- Strutture in elevazione in muratura di mattoni pieni;
- Orizzontamenti con solai a voltine su travi metalliche al piano primo e di legno ai piani superiori;
- Muri divisori interni in mattoni pieni, intonacati da ambo i lati;
- Manto in tegole marsigliesi su orditura primaria e secondaria in elementi lignei, in discrete condizioni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Canali orizzontali e discese in lamiera;
- Facciata esterna lato cortile intonacata e tinteggiata al civile, in discreto stato di conservazione;
- Serramenti esterni in legno naturale, muniti di vetri semplici e persiane, in scarso stato di conservazione;
- Scala di collegamento fra i piani con pedate in pietra consunta e alzate intonacate, con ringhiera di ferro e mancorrente di legno;
- Portoncino d'ingresso di legno a due ante e serratura semplice in scarse condizioni di manutenzione.

Descrizione dell'unità immobiliare F. 12, n. 153, sub. 2.

Situata al piano terra, vi si accede dal vano scala del sub. 3 attraverso un porta di legno vetrata ad un anta, in buone condizioni di manutenzione, con serratura semplice ed è composta da un unico locale di circa 28 mq, H media 2,62; ha pareti intonacate che presentano segni di umidità con sfioriture, pavimento in gres porcellanato, soffitto con travi metalliche e voltine rivestite con una tappezzeria plastica; è dotato di due finestre che si affacciano su cortile, con serramenti di legno con vetro semplice, in scarse condizioni di manutenzione, e inferriate di disegno semplice. Pur essendo accatastato autonomamente costituisce, di fatto, il soggiorno dell'unità sub. 3.

Descrizione dell'unità immobiliare F. 12, n. 153, sub. 3.

Si articola su tre piani, con i locali così suddivisi:

Al piano terra:

ingresso di circa 7 mq, vi si accede dal portoncino di ingresso, ha pareti e soffitto intonacati, pavimento in piastrelle di gres rosso, da accesso, oltre che al sub. 2, a tinello e disimpegno; Tinello, ambiente di circa 14,70 mq, H media 2,50, situato a sinistra dell'ingresso, vi si accede attraverso una porta di legno vetrata ad un'anta; ha pavimento in piastrelle di Klinker; soffitto con travi in ferro e voltine intonacate; pareti intonacate con sfioriture diffuse; cucinino, ambiente di circa 9,70 mq, H media 2,50, in continuità con il tinello, vi si accede anche dal locale cantina del fabbricato confinante (mappale 538 lettere "E") e dal disimpegno; ha pavimento in Klinker in continuità con quello del tinello; soffitto con travi in ferro e voltine intonacate; pareti con piastrelle in ceramica sino all'altezza di circa 1,50; disimpegno di circa 6 mq, H 1,90, vi si accede dall'ingresso, ha pareti e soffitto intonacati, pavimento in piastrelle di gres, da accesso, a cucinino e cantina; cantina, ambiente di circa 7,50 mq, H 2,70, vi si accede dal disimpegno; ha pavimento in battuto di calcestruzzo; soffitto a voltina intonacata; pareti intonacate con tracce di umidità.

Tramite l'ampia scala interna, con pianerottoli, pavimentati in piastrelline rettangolari in gres di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

colore chiaro, illuminati da portefinestre che si aprono su balconcini in pietra, si accede ai piani superiori.

Al piano primo, si trovano:

Camera 1, a destra del pianerottolo, è un locale di circa 14,70 mq, H media 2,55, dotato di porta di legno con specchiature vetrate, pavimento in parquet di legno, pareti e soffitto con voltine e travi di legno intonacati; Camera 2, con accesso diretto dalla camera 1, è un locale di circa 9,70 mq, H media 2,55, pavimento in piastrelle di cotto, pareti e soffitto con voltine e travi di legno intonacati; Camera 3, con accesso al fondo del corridoio a sinistra del pianerottolo, è un locale di circa 18,50 mq, H media 2,55, dotato di porta di legno con specchiature vetrate, pavimento in pavimento in piastrelle di cotto, pareti e soffitto con voltine e travi di ferro intonacati; Camera 4, con accesso all'inizio del corridoio a sinistra del pianerottolo, è un locale di circa 13 mq, H media 2,60, dotato di porta di legno con specchiature vetrate, pavimento in pavimento in piastrelle di cotto, pareti e soffitto con voltine e travi di ferro intonacati.

Al piano intermedio tra primo e secondo, si trovano:

bagno, locale di circa 4,85 mq, H 2,30, vi si accede direttamente dal pianerottolo; ha pavimento e rivestimento a tutt'altezza in ceramica; le apparecchiature igienico sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino, vasca.

Al piano secondo, si trovano due locali disimpegnati da una parete di legno precaria che costituisce arredo removibile: Camera 1, a destra del pianerottolo, è un locale di circa 14,70 mq, H media 2,35, dotato di porta di legno, pavimento con piastrelle di cotto fortemente consunte, pareti e soffitto con voltine e travi di legno intonacati; Camera 2, con accesso in fondo al disimpegno, è un locale di circa 9,70, mq H media 2,35, dotato di porta di legno con specchiature vetrate, pavimento con piastrelle di cotto fortemente consunte, pareti e soffitto con voltine e travi di legno intonacati; locale di sgombero a nudo tetto, a sinistra del pianerottolo, è un locale di circa 39,50 mq dotato di porta di legno, pavimento in battuto di cemento, pareti parte a vista e parte intonacate, tetto a vista.

DESCRIZIONE DEL TERRENO F.12 particella n. 460.

Si tratta di una porzione residuale di terreno conseguente al frazionamento ed esproprio dei terreni su cui è stata realizzata l'autostrada A33. Della superficie di 290 mq, è anche attraversata da una strada di sotto ripa; pertanto è, in sostanza, impossibile la sua utilizzazione per qualsiasi coltivazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenze:

Il compendio immobiliare costituito dagli immobili siti nel Comune di Isola d'Asti, censiti al Catasto Fabbricati, F.12 n.153 (sub 2 – 3), n.537, n.538, ha le seguenti coerenze: Via Fiera; F.12, particella n.505; F. 12, particella n.507; F.12, particella n.509; F.12, particella n.508; F.12 particella n.475; F.12, particella n.476; F.12, particella n.531.

Il compendio immobiliare costituto dall'immobile sito nel Comune di Isola d'Asti, censito al Catasto Terreni, F.12, n.460, ha le seguenti coerenze: F.12, particella n.459; F.12, particella n.455; F.12, particella n.452; F.12, particella n.453.

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata e dai sopralluoghi il C.T.U. ha riscontrato la presenza alcune divergenze fra le planimetrie depositate in Catasto e lo stato di fatto riscontrato sul posto.

E' stata riscontrata l'assenza della planimetria della particella 153 sub 2 e si è provveduto pertanto a presentare la denuncia di variazione DOCFA prot. n. AT02938 del 22/01/2019 per planimetria mancante.

Il C.T.U. ha dovuto poi ridisegnare le planimetrie della particella 153 sub 3, presentando la denuncia di variazione DOCFA prot. n. AT02939 del 22/01/2019 per diversa distribuzione spazi interni poiché al piano terra il disimpegno ed il corpo scala hanno una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato, così come al piano primo le camere lato sud, infine il balconcino del piano secondo ha dimensioni minori rispetto a quanto rappresentato; va segnalato poi che esiste l'annotazione relativa al classamento e alla rendita per la dichiarata sussistenza sull'immobile dei requisiti di ruralità a seguito di domanda prot. AT0004013 del 16/01/2013, che dovrà essere modificata nel caso in cui il nuovo acquirente non avesse i requisiti per mantenerla.

E' stata fatta la variazione della toponomastica della particella 153 sub 2, indicando l'indirizzo corretto di Via Fiera 14 in luogo di via Chiappa 2.

A seguito del rilievo dell'area e dei fabbricati si è poi provveduto ad aggiornare il tipo mappale della particella 538 del F. 12, inserendo alcuni ampliamenti di fabbricati ed eliminando alcune porzioni demolite; in particolare è stata correttamente rappresentata la tettoia di cui alla lettera "L", il piccolo magazzino "A", il fabbricato costituito dai corpi alle lettere "G" ed "H" e le serre alla lettera "M".

Riguardo alle superfetazioni addossate ai fabbricati di cui alle lettere "F" ed "H", presumibilmente costruite abusivamente e descritte in precedenza, non si prevede la variazione catastale poiché dovranno essere demolite a cura dell'acquirente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è stata aggiornata al Catasto Fabbricati la planimetria degli immobili delle particelle 537 e 538,

F.12 aventi vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola ai sensi dell'art. 25 della Legge 56/77, poiché il CTU è stato esonerato dall'eseguire la variazione catastale, stante la particolare situazione, rinviandola a data successiva alla vendita all'asta, in quanto l'azienda che li conduceva è ancora esistente, ma inattiva causa la scomparsa del titolare, la cui morte presunta non è ancora stata rettificata e, pertanto, non è possibile dichiarare la decadenza dei requisiti di ruralità.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il compendio immobiliare pignorato, ad eccezione del mappale n. 460, è inserito nel vigente

P.R.G.C. in "*AREA AGRICOLA"* disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A., asservita ad usi agricoli ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., in classe di edificabilità IIIb2, ovvero in una porzione di territorio edificata nella quale gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico e tutela del patrimonio esistente. In assenza di tali interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risecamento conservativo.

Essendo l'area asservita a uso agricolo, a seguito di costituzione di vincoli di destinazione "*d'impegno a mantenere la destinazione del futuro fabbricato a servizio dell'attività agricola"* con gli atti trascritti sopra citati, un eventuale futuro utilizzo diverso dei fabbricati da parte di soggetti diversi da imprenditori agricoli, consentita in caso di morte del proprietario o di casi di forza maggiore, ai sensi del comma 10 dell'art. 25 della L.R. 56/77, comporterà lo svincolo da uso agricolo con la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di 16,64 €/mc e del costo di costruzione tabellare, oltre che oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per eventuale cambio di destinazione d'uso compatibile con la zona di PRG, desumibili dalla tabella.

Il mappale 460 è inserito nel vigente P.R.G.C. in "*AREA AGRICOLA"* disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A., in classe di edificabilità IIIa3, in fascia di rispetto stradale come desumibile dal CDU; su tale lotto insiste una servitù coattiva a favore di A.I.P.O,

(Registro Particolare 7225, Registro Generale 11712, rep. 897 del 19/04/2005).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità

Il CTU non è in grado di verificare la conformità o meno delle altre costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.
Per tipologia costruttiva e precarietà si suppone che il locale addossato al capannone delle lavorazioni (mappale 538 lettera "F") non indicato nelle planimetrie catastali sia stato realizzato in tempi recenti abusivamente e non sanabile, se non eventualmente da parte di un imprenditore agricolo, così come la struttura precaria addossata al ricovero attrezzi (mappale 538 lettera "H"); se ne prevede la demolizione di entrambe con un costo presunto complessivo di circa € 5.000,00, che il perito porterà in detrazione del valore stimato del compendio immobiliare.
In merito ai fabbricati residenziali rustici va rilevata l'epoca di costruzione sicuramente antecedente all'anno 1967 data di istituzione della legge urbanistica cui si fa riferimento per la conformità urbanistica.

Non esiste alcun vincolo artistico e storico.

Le unità immobiliari risultano libere.

Certificazione Energetica:

L'unità immobiliare censita al Foglio 12, particella n.153 è provvista di Attestazione di Prestazione Energetica n.2019 105557 0001 datato 31.1.2019, da cui si evince che l'immobile rientra nella classe energetica "G".

L'unità immobiliare censita al Foglio 12, particella n.538 è provvista di Attestazione di Prestazione Energetica n.2019 105557 0002 datato 31.1.2019, da cui si evince che l'immobile rientra nella classe energetica "G".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto con modalità telematica asincrona avverrà al prezzo base di **€ 72.250,00** con aumento minimo in caso di gara di euro 2.000,00 (duemila/00). L'ammissibilità delle offerte sarà valutata ai sensi del disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.: l'offerta minima ammissibile risulta pertanto pari ad **€ 54.188,00**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le ore 12 del giorno 21 OTTOBRE 2025, a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dichiarazione di offerta, per ogni lotto cui si intende effettuare l'offerta, in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it), pena l'inefficacia dell'offerta. A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:

a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

ovvero, in alternativa,

b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica a' sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal dì in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se persona fisica : cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi;
- se società o ente : la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle 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 120 (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.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00;
- 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 di Asti, intestato al Tribunale di Asti – Procedura n. 05/2023, IBAN: IT12 I060 8510 3000 0000 0036 668 con causale "Tribunale di Asti, procedura 05/2023 versamento cauzione", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno 21 OTTOBRE 2025. 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.

Entro il termine indicato per il versamento del saldo, e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nella medesima forma le spese a suo carico per il trasferimento dell'immobile, ovvero il 15% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa e del 20% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento di proprietà).

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà altresì presentare al professionista delegato entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari, al termine dell'udienza fissata.

L'offerta è irrevocabile per giorni 120 (centoventi) a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alle disposizioni della Legge n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. Arch. Cristina Baldi e consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno 22 OTTOBRE 2025 alle ore 16.00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Luigi Florio, in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, a mezzo del portale www.astetelematiche.it. A tale udienza dovrà comparire 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.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara € 2.000,00, 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 22 OTTOBRE 2025 e fino alle ore 12 del giorno 28 OTTOBRE 2025, 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Luigi Florio, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1 (tel. 0141-33222 - fax. 0141-33156), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, Strada Settimo n. 399/15, Torino – tel. 011-48.53.38 oppure 011- 47.31.714, fax 011- 47.30.562, cell. 366-42.99.971.

Asti, li 23.07.2025

Il delegato alla vendita

Avv. Luigi Florio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009