

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

**ES. IMM. 34/2022 R.G.E.**

L'Avv. Paola Calosso, con studio in Asti, via Gozzano n. 19 (tel. 0141/351999, fax 0141/558079, email: [studiolegalecalosso@gmail.com](mailto:studiolegalecalosso@gmail.com), pec: calosso.paola@ordineavvocatiasti.eu), delegata con ordinanza del 4 marzo 2025 dal Giudice dell'esecuzione alle operazioni di vendita nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da RED SEA SPV srl contro: indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, visti gli artt. 569, 570, 576, 591 bis e segg. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **10 ottobre 2025 alle ore 16:00** presso il proprio studio in Asti, via Gozzano n. 19, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), della piena proprietà del compendio immobiliare sito nel comune di **Asti, Località Valle Benedetta n. 24**, costituito da un ampio appezzamento di terreno in unico corpo con entrostante fabbricato collabente e cabina elettrica, per una superficie complessiva di are 1079,00 corrispondenti a 28,32 giornate piemontesi, il tutto così descritto ed attualmente censito:

- fabbricato collabente censito a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione urbana AT, foglio n. 18, particella n. 281, sub. n. 10, cat. F/2, piano T;
- cabina elettrica censita a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione urbana AT, foglio n. 18, particella n. 281, sub. n. 11, z.c. 2, cat. D/1, piano T, rendita catastale euro 140,22;
- bene comune non censibile, costituente area scoperta, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione urbana AT, foglio n. 18, particella n. 281, sub. n. 12, cat. Bene comune non censibile – partita speciale A, piano T;

insistenti su ente urbano censito a Catasto Terreni del Comune di Asti, Sezione Asti, foglio n. 18, particella n. 281, superficie di m<sup>2</sup> 3.640,

- terreni censiti a Catasto Terreni del Comune di Asti, Sezione Asti, foglio n. 18:
  - particella n. 144, seminativo, classe 4, sup. are 99 centiare 20, r.d. euro 20,49, r.a. euro 20,49;
  - particella n. 145, seminativo, classe 3, sup. 1 ha are 20 centiare 00, r.d. euro 49,58, r.a. euro 37,18;
  - particella n. 272, seminativo, classe 4, sup. 1 ha are 79 centiare 60, r.d. euro 37,10, r.a. euro 37,10;
  - particella n. 273, seminativo, classe 3, sup. 1 ha are 22 centiare 70, r.d. euro 50,70, r.a. euro 38,02;
  - particella n. 276, seminativo, classe 4, sup. 1 ha are 61 centiare 50, r.d. euro 33,36, r.a. euro 33,36;
  - particella n. 277, prato, classe 3, sup. are 26 centiare 80, r.d. euro 3,46, r.a. euro 6,23;
  - particella n. 943, seminativo, classe 4, sup. are 49 centiare 50, r.d. euro 10,23, r.a.

euro 10,23;

- particella n. 1061, prato, classe 3, sup. 1 ha are 18 centiare 40, r.d. euro 15,29, r.a. euro 27,52;
- particella n. 1062, prato, classe 3, sup. are 20 centiare 30, r.d. euro 2,62, r.a. euro 4,72;
- particella n. 1063, prato, classe 3, sup. are 01 centiare 70, r.d. euro 0,22, r.a. euro 0,40;
- particella n. 1065, seminativo, classe 4, sup. are 45 centiare 60, r.d. euro 9,42, r.a. euro 9,42;
- particella n. 1066, seminativo, classe 4, sup. are 19 centiare 40, r.d. euro 4,01, r.a. euro 4,01;
- particella n. 1067, seminativo, classe 4, sup. are 04 centiare 20, r.d. euro 0,87, r.a. euro 0,87;
- particella n. 1069, seminativo, classe 3, sup. are 00 centiare 20, r.d. euro 0,08, r.a. euro 0,06;
- particella n. 1071, seminativo, classe 3, sup. are 04 centiare 20, r.d. euro 1,74, r.a. euro 1,30;
- particella n. 1074, seminativo, classe 3, sup. are 00 centiare 50, r.d. euro 0,21, r.a. euro 0,15;
- particella n. 1078, seminativo, classe 3, sup. are 60 centiare 00, r.d. euro 24,79, r.a. euro 18,59;
- particella n. 1088, seminativo, classe 3, sup. are 08 centiare 80, r.d. euro 3,64, r.a. euro 2,73;

Il compendio immobiliare presenta le seguenti coerenze: da nord in senso orario: mappali di terzi al foglio n. 18, particelle nn. 702, 939, 772, 771, 140, 1152, 137, 136, 135, 134, 135, 7, 133, 1150, 131, 130, 128, 1225, 1226, 292, 458, 1076, 1090, 1076, 284, 483, 270, strada pubblica, particelle nn. 586, 268, 240, 238, 235, 1134, 1008, 929, 1132, 664, 178, 274, 275, 563, 562, 561, 146, 656.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Il compendio sottoposto ad esecuzione è costituito da un appezzamento di terreni di elevata estensione con entrostante fabbricato fatiscente, un tempo utilizzato per l'attività agricola come stalla con adiacenti vecchie vasche, ed una cabina elettrica, il tutto formante unico corpo.

L'intera proprietà, ubicata in zona agricola periferica del territorio comunale di Asti, in Località Valle Benedetta n. 24, dista circa 2 km dal casello Asti-Ovest dell'autostrada E70-A21 Torino-Piacenza ed è raggiungibile da Corso Torino, dal quale si dirama la Strada Mario Casaleggio collegata alla viabilità secondaria che mantiene il nome di Località Valle Benedetta, adducendo ed attraversando il compendio immobiliare e rendendo possibile l'accesso anche alla proprietà di terzi. Il tratto viario prosegue e, modificando le proprie caratteristiche, diviene un semplice percorso con fondo sterrato, sino a raggiungere la sommità pianeggiante ove sono collocati il fabbricato collabente e la cabina elettrica. L'insediamento è a carattere isolato, inserito nella rada edificazione sparsa che caratterizza i dintorni; beneficia per contro di una posizione tranquilla, per giunta arretrata rispetto alla viabilità pubblica di tipo secondario.

Il fabbricato collabente, che un tempo era una stalla, è ora costituito da una struttura in metallo ad un

livello fuori terra a pianta rettangolare, della quale rimangono evidenti la pilastratura perimetrale puntiforme e la copertura metallica priva di manto, il tutto fatiscente ed in completo stato di abbandono. Risulta in adiacenza un corpo interrato adibito a vasca di raccolta in parte demolito, ove in precedenza sorgeva un ulteriore corpo adibito a stalla. Tali porzioni attualmente diroccate insistenti sulla particella n. 281 erano comprese, unitamente al mappale n. 943, nel Piano di Recupero denominato VAL BENEDETTA, in parte attuato per quanto riguarda la proprietà di terzi, mentre non risulta mai avviato sulle particelle oggetto di esecuzione. Nel suo insieme l'intervento prevedeva, tra le varie opere, la realizzazione di una cabina elettrica per la trasformazione e la distribuzione di energia a servizio di entrambi i lotti. Dal confronto tra la mappa censuaria ed il risultato del sopralluogo il CTU aveva appurato l'esistenza di una cabina elettrica non accatastata che insisteva sulla medesima particella n. 281 del foglio 18. A seguito di ciò il perito ha proceduto ad accatastarla sia alla Sezione del Catasto Terreni attraverso redazione di Tipo Mappale, in quanto non inserita sulla mappa catastale, nonché al Catasto Fabbricati attraverso pratica DOCFA, registrata dal Servizio Catastale di Asti in data 22/11/2023 al prot. n. AT0046865, e ha altresì predisposto ulteriore pratica DOCFA per variazione del bene comune non censibile, registrata dal Servizio Catastale di Asti in pari data al prot. n. AT0046869. I fondi, direttamente circostanti le costruzioni, sono collocati in zona di media pendenza, adibiti in parte a prato, seminativo e bosco, il tutto incolto ed in completo stato di abbandono. Il terreno individuato sulla mappa al foglio 18, particella n. 272, risulta in minima parte adibito dalla confinante proprietà di terzi a deposito di materiali di vario genere. Non risultano recinzioni e/o delimitazioni tra le due proprietà, che sono accessibili sia dalla strada in capo a terzi che dai terreni in capo all'esecutato.

Si precisa che i fondi censiti al foglio 18, particelle nn. 1063, 1067, 1069 e 1074 risultano gravati da servitù di passaggio in forza di atto per costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Luciano Ratti in data 24/04/2008, rep. 46018/25724, con il quale:

- veniva costituita servitù di passaggio su detti terreni collocati in Asti e costituenti strada, a favore del latitante condominio identificato in mappa al foglio 18, particelle nn. 1076 e 1090. Veniva inoltre specificato che *"le spese di manutenzione della strada saranno a carico dei condomini in relazione alla tabella millesimale di proprietà solo ed esclusivamente dal momento in cui saranno ultimati i lavori di edificazione sull'intera area ancora di proprietà dell'esecutato o di suoi aventi causa, oggetto di P.D.R."* (trascrizione del 09/05/2008 reg. gen. 4490, reg. part. 3086);
- l'esecutato si riservava la possibilità di sfruttare a qualsiasi titolo eventuali diritti edificatori sui terreni ancora di sua proprietà, circostanti al condominio; nessun condomino potrà opporsi o vietare tale azione. L'esecutato si riservava inoltre il diritto di passaggio sulla strada privata e sull'area cortilizia adibita in parte a parcheggio (mappali nn. 1076-1090 del foglio 18) per qualsiasi eventuale necessità, a favore dei mappali censiti al foglio 18 nn. 1061-1071-1088 (trascrizione del 09/05/2008 reg. gen. 4491, reg. part. 3087).

Dalla perizia del C.T.U., Geom. Michele Gregorio, agli atti della procedura, risulta che gli atti autorizzativi inerenti il compendio immobiliare sono i seguenti:

a) Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 223 del 16/09/1980 per la *"costruzione di stalle prefabbricate e tettoia aperta"*, rilasciata al Sig. XXXX a seguito di richiesta del 29/06/1979 prot. n. 21343, reg. concessioni n. 284/79; l'autorizzazione era condizionata e corredata da atto di impegno

da parte del richiedente, al fine di vincolare per venti anni ad uso agricolo i due fabbricati. L'intervento riguardava la realizzazione dell'odierno corpo di fabbrica fatiscente, oltre ad altre porzioni attualmente non più esistenti.

b) Domanda di Permesso di Costruire (Convenzionato) n. 329 del 07/03/2005 per la *"parziale attuazione del Piano di Recupero VAL BENEDETTA. Progetto per il recupero mediante interventi di ricostruzione, di fabbricati fatiscenti e aventi tipologia non congrua con quella caratteristica della zona, per trasformarli in unità da destinare al residenziale - Intervento A1"*. Il progetto prevedeva la demolizione dell'odierno corpo di fabbrica fatiscente e la realizzazione di nuovo edificio residenziale plurifamiliare.

L'intervento si innestava su PIANO DI RECUPERO richiesto dal precedente proprietario (Sig. XXXX, erede del Sig. XXXX), comprendente la demolizione di tutti i corpi di fabbrica esistenti e la realizzazione di due complessi condominiali, la cui realizzazione venne suddivisa in due lotti A e A1. Durante le sedute della Commissione Edilizia del 16/05/2005 e del 20/12/2006 venne espresso parere favorevole alle opere oggetto di istanza di cui al Lotto A1, ma il rilascio del relativo Permesso di Costruire non venne formalizzato. I lavori del Lotto A, in capo a terzi, risultano eseguiti in forza di altro Permesso di Costruire Convenzionato ed ultimati.

c) Denuncia di inizio attività n. 1531 del 10/09/2007, prot. gen. 85491 del 11/09/2007, presentata dalla società XXXX per *"realizzazione di cabina elettrica per la trasformazione dell'energia da media a bassa tensione"*. La cabina risultava a servizio dell'intervento "A" residenziale di cui al Permesso di Costruire n. 339 del 11/11/2005. La relazione tecnica redatta dal progettista, indicava inoltre come la stessa fosse stata dimensionata per l'intero intervento previsto dal Piano di Recupero; essa venne realizzata a livello del parcheggio del lotto A1 e servito dalla strada interna di accesso al lotto medesimo.

d) Convenzione edilizia del 29/04/2008 rep. 83876, relativa a *"progetto per il recupero mediante interventi di ricostruzione di fabbricati fatiscenti e aventi tipologia non congrua con quella caratteristica della zona, per trasformarli in unità da destinare al residenziale"*, stipulata tra il COMUNE DI ASTI e XXXX. Il Piano di Recupero complessivo denominato VAL BENEDETTA, aveva per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei fabbricati esistenti sui mappali al foglio 18 nn. 941, 280, 281, 942, 943 aventi superficie complessiva di m<sup>2</sup> 21.080; l'intervento A1, oggetto dell'istanza di permesso di costruire n. 329/2005 e della presente convenzione, doveva essere attuato in particolare sulle particelle al foglio 18 nn. 281 e 943; su di esse erano previste la demolizione del fabbricato esistente, la sua ricostruzione con caratteristiche e tipologia di zona, nonché la sistemazione delle aree esterne comuni, private e di parcheggi pertinenziali. Non erano previste cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto opere eseguite in delega dal Comune, monetizzando invece le aree a standards urbanistici. Veniva prevista la realizzazione di un volume residenziale (nuova costruzione) pari a mc 2.868,12 ed una superficie accessoria (nuova costruzione) di m<sup>2</sup> 432,46, sui quali vennero calcolati gli oneri di primaria e secondaria urbanizzazione.

e) Autorizzazione n. 69 del 16/12/2009, rilasciata a seguito di Denuncia di inizio attività n. 1073/2009 del 22/07/2009, prot. gen. 64973 del 22/07/2009, presentata dal Sig. XXXX e da XXXX per *"consolidamento versante collinare soggetto a frana"*. La pratica riguardava il consolidamento del versante collinare soggetto a frana in prossimità della proprietà al foglio 18 nn. 666 e 929 (in capo a terzi), nonché del terreno al foglio 18 n. 273 in capo all'esecutato.

Alla luce della documentazione rinvenuta presso gli uffici municipali, tenuto conto di come il Permesso di Costruire Convenzionato non sia mai stato rilasciato nonostante l'approvazione della Commissione Edilizia ed attualmente sia scaduto, nonché che i lavori con lo stesso approvati non sono stati eseguiti, l'impianto originario degli immobili può ritenersi conforme al titolo autorizzativo rilasciato per la loro iniziale realizzazione (C.E. n. 223/1980); è necessario precisare che le opere di demolizione delle porzioni immobiliari previste per l'attuazione del recupero del lotto sono state in parte eseguite. Occorre infine segnalare che la Convenzione Edilizia stipulata con l'esecutato, sulla base delle informazioni rese dagli uffici comunali, risultava valida sino al 29/04/2024; le opere in essa descritte avrebbero potuto essere attuate presentando nuovamente una richiesta di Permesso di Costruire, previo confronto con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Asti circa il contenuto del Piano di Recupero presentato e delle previsioni residue. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, le stesse sono state eseguite e le polizze fidejussorie escusse dal Comune di Asti.

Poiché gli immobili verranno ceduti mediante emissione di decreto di trasferimento in data successiva alla scadenza della Convenzione, occorrerà, previo confronto con il Servizio Tecnico municipale circa la fattibilità dell'intervento, stipulare una nuova Convenzione Edilizia con il Comune di Asti, oltre a predisporre un nuovo Piano di Recupero, tenendo in considerazione quanto è già stato realizzato attraverso il primo lotto A, con conseguente richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato sul Lotto A1, essendo l'istanza agli atti scaduta ed inutilizzabile.

Secondo il P.R.G.C. vigente nel Comune di Asti il compendio immobiliare ricade in "area agricola", disciplinata dagli art. 27 e 31 delle N.T.A. ed è soggetto a "vincolo idrogeologico" di cui all'art. 11 delle medesime norme.

In tale zona è possibile il recupero gli edifici esistenti, in modalità differente in base alle caratteristiche di destinazione:

- fabbricati e strutture destinate all'attività agricola, alla residenza degli imprenditori agricoli o coltivatori, attraverso C.I.L.A., S.C.I.A., Permesso di Costruire, possono essere attuate opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento (dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli fino al limite complessivo di 400 mc) di cui all'art. 27 comma 7 delle N.T.A., sostituzione e nuovo impianto (ad esclusione della nuova residenza per gli imprenditori agricoli part-time o non a titolo principale); per questa tipologia sono ammesse quindi destinazioni d'uso agricola produttiva e residenza agricola;
- edifici abbandonati e non più necessari all'attività agricola di cui al comma 9 dell'art. 27, è possibile attuare interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e, attraverso permesso di Costruire Convenzionato, di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza tali da non consentirne il recupero, ampliamento con i limiti di cui all'art. 14 e 14 bis, nuovo impianto per le pertinenze. Le destinazioni d'uso ammesse comprendono la residenza, turistica-ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero, commerciale per la vendita al dettaglio, ristorazione e somministrazione bevande, produttiva artigianale di servizio o che abbia carattere complementare all'attività agricola.

Ricadono in classe 2A definite come "Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone" i mappali nn. 144, 145, 272, 273, 276 (per il 99,3%), 277 (per il 74,3%), 281, 943 (per il 99,4%), 1061 (per il 66,9%), 1062, 1063 (per il 79,3%), 1066

(per il 86,7%), 1071 (per il 10,5%), 1078 (per il 53,2%), 1088 (per il 18,7%).

Ricadono in classe 3A1 definite come "Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti" i mappali nn. 276 (per il 0,7%), 277 (per il 25,7%), 1078 (per il 24,7%).

Ricadono in classe 3A3 definite come "Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti" i mappali nn. 943 (per il 0,6%), 1061 (per il 33,1%), 1063 (per il 20,7%), 1065, 1066 (per il 13,3%), 1067, 1069, 1071 (per il 89,5%), 1074, 1078 (per il 22,2%), 1088 (per il 81,3%).

Ricadono in classe "FQ3 - Aree di dissesto con scivolamento e rotazione quiescente" le particelle nn. 943 (per il 0,6%), 1061 (per il 33,1%), 1063 (per il 20,7%), 1065, 1066 (per il 13,3%), 1067, 1069, 1071 (per il 89,5%), 1074, 1078 (per il 22,2%), 1088 (per il 81,3%).

Il compendio immobiliare risulta attualmente libero. Secondo quanto accertato dal CTU durante il sopralluogo, la proprietà è per la sua maggior estensione inutilizzata, ad eccezione della porzione ovest della particella n. 272 sfruttata senza titolo dalla confinante proprietà di terzi per il deposito di materiali vari; insiste inoltre, come sopra esposto, sul mappale n. 281 una cabina elettrica a servizio, oltre che della proprietà eseguita, anche del lotto A già edificato.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia del C.T.U. Geom. Michele Gregorio agli atti della procedura.

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 T.U. D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e di cui all'art. 40 L. 28/02/1985 n. 47 s.m.i.; in caso di erroneità o carenze del presente avviso si applicano le disposizioni sopra menzionate e, precisamente, quelle ex art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380/2001 ed ex art. 40 comma 5 L. 47/1985. In caso di irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal C.T.U. che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti - a propria cura e spese - presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005, alla relativa normativa regionale e, in particolare, all'obbligo di dotare gli immobili oggetto del trasferimento dell'attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 c. 1 bis D. Lgs. cit. - si precisa che ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. b) del D.M. 22 novembre 2012 il compendio immobiliare pignorato è escluso dall'obbligo di certificazione energetica, sia per gli immobili rappresentati da categoria F/2 (unità collabente) che per la cabina elettrica.

Gli immobili sopra descritti sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla Legge n. 47/1985 ed al DPR 380/2001 s.m.i., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella C.T.U agli atti della procedura, da ritenersi qui ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, alla quale si rimanda integralmente, anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, il compendio immobiliare sarà liberato - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 – 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, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA**

**Prezzo base di vendita degli immobili: euro 166.000,00** (euro centosessantaseimila/00), con rialzi minimi in caso di gara di euro 4.980,00.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% dello stesso quindi di importo non inferiore ad euro 124.500,00.

Si avvisa gli interessati che, in caso di presentazione dell'offerta nella misura minima ammissibile, come sopra indicata, e di contestuale istanza di assegnazione da parte del creditore, quest'ultima avrebbe la precedenza.

Regime fiscale della vendita: IVA nella misura del 22%, oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

##### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Banca di Asti spa (IBAN IT80 N060 8510 3060 0000 0031 139), specificando nella causale del bonifico **"Proc. Esecutiva nr 34/2022 RGE, lotto unico, versamento cauzione"**.

**Al fine di assicurare che l'accredito della cauzione sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto corrente della procedura il bonifico dovrà essere effettuato nei giorni antecedenti, al massimo entro e non oltre il giorno che precede quello stabilito per la vendita telematica. Si avverte che qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non abbia riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'interno del portale.

##### **PREDISPOSIZIONE DELL'OFFERTA**

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](http://www.astetelematiche.it), seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

## DEPOSITO/INVIO DELL'OFFERTA

Dopo aver effettuato il bonifico della cauzione, l'offerente dovrà, entro le ore 12.00 del **9 ottobre 2025**, procedere al deposito dell'offerta e dei documenti allegati in via telematica all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, 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, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che 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.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Gli interessati a formulare l'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi di legge, e a partecipare alla gara dovranno:

- effettuare la registrazione sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) procedendo come descritto nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "accesso Utente" e sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione e compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione "Contatti" viene inviata un'email con un link per confermare e concludere la registrazione. L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso "Username e Password" e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema;
- formulare l'offerta telematica irrevocabile d'acquisto, utilizzando l'apposita voce "partecipa" sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

## ASSISTENZA

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta e nella partecipazione alla gara gli interessati potranno inviare un'email all'indirizzo [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it) oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi. "Aste Giudiziarie in Linea spa" offre anche un servizio di fornitura PEC per la trasmissione delle offerte di acquisto nelle aste immobiliari e di fornitura di firma digitale per la loro sottoscrizione.

\*\*\*\*

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La dichiarazione di offerta è irrevocabile e deve contenere:

- I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice

fiscale del coniuge). 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- A norma dell'art. art. 579 c.p.c. l'offerta deve essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e può essere presentata per persona da nominare solo tramite procuratori legali;
- L'offerente deve 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 depositare idonea dichiarazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione a suo carico ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015).
- La presentazione dell'offerta per la partecipazione alla gara presuppone la conoscenza della perizia con i relativi allegati e delle condizioni indicate nel presente avviso di vendita, che si intendono pertanto accettate.

L'offerta dovrà inoltre riportare:

- l'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura (PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. PAOLA CALOSSO)
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), pena inefficacia dell'offerta, nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.
- l'importo versato a titolo di cauzione corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- 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;  
All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di 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 corrente 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;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di euro 16,00;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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 (salvo la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'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 del Giudice Tutelare;
- se l'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'offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio il certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle offerte e tutte le connesse attività di legge saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio in Asti, Via Gozzano n. 19 in data **10 ottobre 2025 alle ore 16:00**. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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 nella casella di posta elettronica certificata o nella 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 il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessariamente da 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.

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 od altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è 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;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

#### **GARA TRA GLI OFFERENTI.**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide la sottoscritta aprirà la gara telematica tra gli offerenti con rilancio minimo di gara pari ad euro 4.980,00.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara telematica tra gli offerenti avverrà con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

La gara inizierà il **medesimo giorno dell'udienza, 10 ottobre 2025 alle ore 16:00, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino al 16 ottobre 2025 alle ore 12.00**, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici)** minuti prima della scadenza della gara, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **15 (quindici)** minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo prolungato.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché alla sottoscritta l'elenco delle offerte in aumento;
- la sottoscritta professionista delegato provvederà ad effettuare 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 comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei ricorrenti.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

#### **AGGIUDICAZIONE.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, la sottoscritta professionista delegata procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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 della cauzione versata;
- a parità di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

#### **SALDO DEL PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO.**

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). Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e al pagamento del compenso spettante al delegato, che è incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'ammontare delle spese aggiuntive verrà comunicato all'aggiudicatario dalla sottoscritta professionista delegata: il compenso sarà calcolato ex D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, gli altri oneri secondo le leggi ed i regolamenti vigenti (*in via del tutto indicativa ed approssimativa le spese aggiuntive potrebbero variare dal 10 al 20% del prezzo, fatti salvi i casi di riduzioni od esenzioni che sia possibile ottenere: ad es. agevolazioni prima casa, ecc.*).

L'aggiudicatario persona fisica dovrà presentare al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo l'estratto dell'atto di matrimonio, specificando il regime patrimoniale adottato, oppure il certificato di stato libero ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia del medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla sottoscritta professionista delegata.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo

fondionario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, nel termine di 15 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 dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di versamento del saldo del prezzo, l'80% del prezzo di aggiudicazione fino alla decorrenza 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, comma 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare alla sottoscritta l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

#### **TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.**

Il compendio immobiliare sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente eventuali differenze di misura, 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, 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.

#### **SI INFORMA**

fin d'ora che, nel caso in cui non pervengano domande di assegnazione o non siano accoglibili o non pervengano valide offerte sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuovo prezzo base d'asta da determinarsi a cura del Delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c..

\* \* \*

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato Avv. Paola Calosso presso il suo studio in Asti, Via Gozzano n. 19 (0141.351999 - [studiolegalecalosso@gmail.com](mailto:studiolegalecalosso@gmail.com)).

Il custode è IFIR PIEMONTE S.r.l. - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo 399/15, Torino, al quale potranno essere rivolte richieste di visita dell'immobile ai seguenti recapiti: tel. 011/4731714,



fax 0114730562 - cell. 3664299971, email: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it),  
[immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it), [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it).

Maggiori informazioni possono essere acquisite presso il professionista delegato e presso il custode.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 25 giugno 2025



Il professionista delegato  
Avv. Paola Calosso

