

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. 05/2023

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 **08 GENNAIO 2026 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 sito nel COMUNE DI BRA (CN)

Via Emilio Visconti Venosta n. 81

N.C.E.U. B633 Comune di Bra (CN)

foglio 13 - mappale 192 - subalterno 1 - categoria F/1 - consistenza 1.270 mq - indirizzo Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano T

foglio 13 - mappale 192 - subalterno 13 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - superficie catastale 116 mq (116 mq escluse aree scoperte) - rendita 426,08 € - indirizzo Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano S1-T

foglio 13 - mappale 192 - subalterno 31 - categoria F/1 - consistenza 122 mq - indirizzo Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano T

foglio 13 - mappale 192 - subalterno 49 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 36 mq - superficie catastale 39 mq - rendita 135,73 € - indirizzo Via Emilio Visconti Venosta n.81 - piano S1

La presente procedura esecutiva ha per oggetto immobili facenti parte di complesso immobiliare denominato "Condominio La Corte", rappresentati da un alloggio, da una rimessa, da un'area urbana e dalla quota di comproprietà su di un'ulteriore area urbana, il tutto sito in Bra (CN), Via Emilio Visconti Venosta n.81 – località Bandito ed identificato catastalmente come sopra. Nel dettaglio il compendio pignorato comprende:

sub.1 – area urbana – rappresentante tutte le porzioni scoperte normalmente individuate come parti comuni (passaggi, cortili, aree di manovra, ecc) ma che in tale contesto sono state censite con quota di comproprietà

sub.13 – alloggio – distribuito su piano terreno e su piano interrato

sub.31 – area urbana – rappresentante di fatto l'area scoperta pertinenziale all'alloggio

sub.49 – rimessa.

L'intero compendio pignorato è inserito in più ampio complesso immobiliare edificato sul mappale 192 del foglio 13 di Bra; con riferimento all'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03 si desumono le seguenti coerenze:

a nord-est: Strada Comunale urbana (Via Emilio Visconti Venosta) e mappali 218, 219

ad sud-est: mappali 219, 167

a sud-ovest: Ferrovia

a nord-ovest: mappali 128, 201, 218.

Il complesso immobiliare è collocato in nucleo frazionale denominato "località Bandito" in direzione nord-ovest a circa 4 km dal concentrico di Bra; è accessibile tramite cancello carraio e pedonale prospettante direttamente la via pubblica (Via E. V. Venosta). La zona è pianeggiante, periferica rispetto al capoluogo, totalmente urbanizzata ed edificata, con presenza di fabbricati con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed edificazione recente oltre ad alcune attività artigianali/commerciali.

Il complesso immobiliare denominato "La Corte" è di recente edificazione (2005/2006) e comprende n.8 corpi di fabbrica a destinazione abitativa disposti sul lotto con posizione simil circolare e n.2 corpi di fabbrica ospitanti le rimesse disposti parallelamente al confine sud-ovest.

Ognuno degli otto corpi di fabbrica si sviluppa su n.4 livelli (piano interrato, piano terreno, piano primo e piano sottotetto) ed ospita le unità abitative; nello specifico il presente pignoramento interessa l'alloggio identificato con il subalterno 13 (occupante il piano interrato ed il piano

terreno del Lotto 3 secondo la numerazione di cui ai titoli edilizi) e l'area scoperta pertinenziale identificata con il subalterno 31 (posta al piano terreno del Lotto 3). I due blocchi a sud-ovest sono destinati a rimesse; nello specifico il presente pignoramento interessa la penultima rimessa identificata con il subalterno 49 posta a sud. A migliore chiarimento si rimanda all'elaborato planimetrico catastale di cui all'Allegato 4).

Come già indicato il complesso immobiliare è di recente edificazione, realizzato tra il 2005 ed il 2006. La struttura portante è in cemento armato e gli orizzontamenti in latero-cemento; le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Per le caratteristiche costruttive, per l'epoca edificatoria e per quanto potuto accertare durante le ispezioni si può affermare che sono presenti sistemi di isolamento termico e/o acustico.

Le unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato si compongono di:

area urbana (fg.13 – mappale 192 – sub.1) trattasi di area urbana in categoria F1 rappresentante le “parti comuni” del complesso

alloggio (fg.13 – mappale 192 – sub.13) al piano interrato: sgombero 1 (di circa 13,86 mq), sgombero 2 (di circa 39,29 mq), lavanderia (di circa 12,06 mq), oltre a due intercapedini aerate al piano terreno: porticato (di circa 10,56 mq), cucina-soggiorno (di circa 14,38 mq), bagno (di circa 6,19 mq), camera 1 (di circa 10,53 mq), camera 2 (di circa 14,17 mq), camera 3 (di circa 15,14 mq)

area urbana (fg.13 – mappale 192 – sub.31) trattasi di area urbana in categoria F1 rappresentante l'area esterna pertinenziale all'alloggio, destinata in parte a cortile ed in parte a giardino al piano terreno: area scoperta (di circa 114,70 mq)

rimessa (fg.13 – mappale 192 – sub.49) al piano interrato: rimessa (di circa 35,24 mq).

Le altezze interne rilevate sono pari a circa ml 2,47 per il piano interrato dell'alloggio, a circa ml 2,70 per il piano terreno dell'alloggio ed a circa ml 2,27 per la rimessa.

area urbana (fg.13 – mappale 192 – sub.1)

L'immobile rappresenta quelle che comunemente sono le parti comuni dei complessi condominiali, generalmente indicate catastalmente come “beni comuni non censibili” privi di intestazione e di quote di possesso/proprietà, ma che nel caso specifico è stato catastalmente individuato in categoria F1 come area urbana intestata pro quota a tutti i soggetti proprietari degli ulteriori immobili uso abitazione e rimessa.

Nello specifico, comprende l'area di manovra delle autorimesse, i camminamenti pedonali e carrai per l'accesso e recesso alle varie unità immobiliari, le aiuole verdi fronte rimesse.

L'area è completamente pavimentata con elementi autobloccanti, fatta eccezione per la sola area di manovra frontestante le autorimesse che invece presenta piano di calpestio in semplice battuto di cemento.

alloggio (fg.13 – mappale 192 – sub.13)

Tale unità occupa il piano interrato ed il piano terreno del corpo di fabbrica insistente sul Lotto 3 del complesso immobiliare "La Corte"; superiormente è presente un ulteriore alloggio di altra proprietà ed estraneo alla procedura che occupa il restante piano primo e sottotetto.

I due piani sono collegati internamente per mezzo di una scala in legno ed esternamente per mezzo di una scala metallica posta nell'intercapedine interrata a sud e collegata superiormente all'area scoperta pertinenziale (sub.31).

La porzione abitativa si sviluppa al solo piano terreno mentre al piano interrato sono collocati i locali accessori (sgomberi e lavanderia) sebbene all'attualità predisposti impropriamente ad uso abitativo (cucina, soggiorno e bagno); come meglio specificato in risposta al successivo quesito 89, l'intero piano interrato dovrà essere ricondotto all'uso accessorio dell'abitazione soprastante, ripristinando il locale cucina al piano terreno.

Tutti i locali sono pavimentati e le superfici verticali nonché i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno con apertura a battente mentre i serramenti esterni (finestre e portefinestre) hanno telaio in legno e specchiature dotate di doppio vetro; il portoncino d'ingresso è blindato con telaio in legno. Sono presenti i principali impianti tecnologici; l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da caldaia a condensazione posta in apposito alloggiamento sul fronte sud del fabbricato (con accesso dall'esterno) ed alimentata a metano, con distribuzione del calore mediante sistema radiante a pavimento.

Lo stato manutentivo è nel complesso molto buono e non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

area urbana (fg.13 – mappale 192 – sub.31)

Come già indicato tale immobile rappresenta quella che comunemente è l'area scoperta pertinenziale della porzione abitativa, generalmente unita catastalmente all'unità residenziale stessa, ma che nel caso specifico è stata catastalmente individuata in categoria F1 come area urbana intestata pro quota ai soggetti proprietari dell'alloggio (soggetti esecutati).

Nello specifico, rappresenta l'area privata interamente delimitata da muretti e cancellate destinata principalmente a giardino ed in parte a cortile/marciapiede che sul retro (lato sud) è interamente occupata dal cavedio identificato come intercapedine areata del piano interrato (vedasi documentazione fotografica e planimetrie esplicative). Si evidenzia che attualmente in corrispondenza dell'angolo a sud-est è visibile un modesto manufatto/pergolato in legno che dovrà essere rimosso ai fini della regolarità edilizia.

La parte destinata a cortile/marciapiede è pavimentata con elementi autobloccanti.

La superficie lorda viene indicata in mq 114,70.

rimessa (fg.13 – mappale 192 – sub.49)

L'unità ad uso rimessa è compresa nel corpo seminterrato collocato a sud-est del lotto, delimitata superiormente da giardino privato (di altra proprietà) su orizzontamento in laterocemento del tipo predalles. Si presenta con un solo lato fuori terra in corrispondenza del varco carraio d'accesso dotato di portone basculante in lamiera zincata.

È privo di finiture interne, con piano di calpestio in battuto di cemento e presenza del solo impianto elettrico.

APE n. 2023 104398 0001 valido fino al 31.12.2024, Classe energetica : C

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto con modalità telematica asincrona avverrà al prezzo base di **€ 114.200,00** 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 **€ 85.650,00**

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 07 GENNAIO 2026, 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
 - o 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;
 - o 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;
 - o se l'offerente risiede 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;
- 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: IT80 S060 8510 3010 0000 0059 297 con causale “Tribunale di Asti, esec. imm 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 07 GENNAIO 2026. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l’offerta sarà dichiarata inammissibile.

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.

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. Ing. Salvatore Manta 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 10 SETTEMBRE 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 personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori

iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 08 GENNAIO 2026 e fino alle ore 12 del giorno 14 GENNAIO 2026, salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

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

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

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 01.10.2025

Il delegato alla vendita

Avv. Luigi Florio