

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare RGE n° 55/12 + 238/15

Creditore procedente:

XXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in XXXX, via XXXXXXXX n. XX ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Francesca Crivellari in Roma, viale della Tecnica n. 177

Debitore esecutato:

XXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), in persona del Curatore Avv. Giorgio Todeschini, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Gabriele Pittarelli in Asti, c.so L. Einaudi n. 52

§§§

Il sottoscritto Avv. Fabio Franco, con studio in Alba (CN), C.so Torino n° 10 – quale professionista delegato alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RGE n° 55/12 + 238/15, giusta ordinanza emessa dal G. E. Dott. P. Perfetti in data 17.04.2018 – dato atto

- che con avviso di vendita in data 08.08.2023 era stata fissata per il 14.12.2023 vendita senza incanto del compendio pignorato;
- che la vendita è andata deserta per mancanza di offerte;
- che all'udienza del 14.12.2023 il sottoscritto Avv. Fabio Franco, visto l'art. 591 c.p.c., sentito il creditore procedente e su richiesta dello stesso, ha riservato con separato avviso la fissazione di nuova vendita senza incanto ad un prezzo ribassato del 10%;
- che con avviso di vendita in data 15.12.2023 era stata fissata per il 21.03.2024 vendita senza incanto del compendio pignorato;
- che la vendita è andata deserta per mancanza di offerte;
- che all'udienza del 21.03.2024 il sottoscritto Avv. Fabio Franco, visto l'art. 591 c.p.c., sentito il creditore procedente e su richiesta dello stesso, ha riservato con separato avviso la fissazione di nuova vendita senza incanto ad un prezzo ribassato del 10%.

Ciò premesso, avvisa che si procederà a nuova

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c. dei seguenti immobili:

EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA DI DUE PIANI FUORI TERRA E UN PIANO SEMINTERRATO COMPOSTO DI OTTO UNITÀ ABITATIVE (SUB. DAL 4 AL 11) E RELATIVE AUTORIMESSE CON CANTINE ANNESSE (SUB. DAL 12 AL 19). LO STABILE È SITO IN FERRERE (AT), VIA CASCINA TORCHIO N. 4 e 6 (ex VIA TORINO N. 48, 48A, 48B) IN PROSSIMITÀ DELLA S.P. 19 ED È COSÌ CENSITO:

N.C.E.U. – Comune di Ferrere (AT)

Foglio 6 - particella 1239 - area urbana 30 mq;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 1 – B.C.N.C. via Torino n. 48 - piano S1-T-1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 2 - B.C.N.C. via Torino n. 48A - piano S1-T-1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 3 - B.C.N.C. via Torino n. 48B - piano S1-T-1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 4 – cat. A/2 – classe 2 – vani 4,5 – via Torino n. 48A – PT

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 5 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – via Torino n. 48A – PT

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 6 – cat. A/2 – classe 2 – vani 4,5 – via Torino n. 48B – PT

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 7 – cat. A/2 – classe 2 – vani 4,5 – via Torino n. 48B – PT

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 8 – cat. A/2 – classe – vani 4,5 – via Torino n. 48A – P1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 9 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – via Torino n. 48A – P1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 10 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – via Torino n. 48B - P1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 11 – cat. A/2 – classe 2 – vani 4 – via Torino n. 48B - P1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 12 – cat. C/6 classe U – 45 mq – via Torino n. 48 – S1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 13 – cat. C/6 – classe U – 41 mq – via Torino n. 48 – S1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 14 – cat. C/6 – classe U – 41 mq – via Torino n. 48 – S1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 15 – cat. C/6 – classe U – 45 mq – via Torino n. 48 – S1;

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 16 – cat. C/6 – classe U – 45 mq – via Torino n. 48 – S1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 17 – cat. C/6 – classe U – 41 mq – via Torino n. 48 – S1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 18 – cat. C/6 – classe U – 41 mq – via Torino n. 48 – S1

Foglio 6 - particella 1267 - sub. 19 – cat. C/6 – classe U – 45 mq – via Torino n. 48 – S1

- quota di proprietà pari a 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXX)

N.C.T. – Comune di Ferrere (AT)

Foglio 6 - particella 1241 – seminativo - are 3 ca 70;

Foglio 6 - particella 1242 – seminativo - are 3 ca 40;

Foglio 6 - particella 1248 – seminativo - are 1 ca 90.

- quota di proprietà pari a 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXX)

Tutte le particelle come sopra descritte derivano dalla soppressione delle particelle F. 6 n. 25/883/885 e successiva variazione catastale.

Caratteristiche Esterne:

Il complesso è situato in via Cascina Torchio, nella zona nord del Comune di Ferrere (AT), in prossimità della SP 19. E' un edificio residenziale in linea, di due piani fuori terra e un piano seminterrato costituito da autorimesse e cantine, costruito a partire dal 2005. L'immobile è composto da due blocchi, con ingressi indipendenti, ognuno composto da quattro appartamenti distribuiti su due piani fuori terra e relative cantine e garage al piano seminterrato. Le condizioni statiche sono buone e lo stato di manutenzione/conservazione varia in quanto alcune

unità abitative non sono ultimate e le parti comuni non sono state oggetto di manutenzione dal 2010. Sono state eseguite, nel mese di febbraio 2023 la sistemazione di alcune parti del manto in copertura che presentavano un parziale scivolamento delle tegole e la rimozione del verde infestante le parti comuni. La Via Cascina Torchio è recintato da muretto in c. a. con ringhiera in ferro zincato, intervallata da pilastri in mattoni. L'accesso al compendio immobiliare avviene per mezzo di una strada cieca priva di illuminazione parallela alla SP19. La pavimentazione del marciapiede che conduce agli ingressi pedonali, della rampa dell'ingresso carraio, e del cortile è in autobloccanti. Gli ingressi pedonali sono chiusi da cancelletti in ferro zincato e le scale che vanno dal piano interrato al piano primo sono rivestite con lastre in pietra di Valdossola. Al piano seminterrato sono stati posizionati i contatori della luce. Dal pianerottolo del primo piano in entrambi i blocchi si accede al sottotetto non abitabile tramite una botola dotata di scala retrattile. L'ingresso carraio è chiuso da un cancello in ferro zincato, dotato di predisposizione per l'apertura automatica attualmente non in funzione. Le facciate si presentano con un'alternanza di superfici intonacate e mattoni in corrispondenza dei pilastri e dei setti caratterizzanti la facciata principale posta a ovest. Lungo tutto il prospetto a est, che affaccia sul cortile comune, coronano due file di balconi a servizio delle unità abitative del piano terra e di quelle del primo piano. La facciata principale, al piano terreno, è caratterizzata dalla presenza di un portico che affaccia su una piccola area di verde privato in leggera pendenza, mentre al primo piano ogni unità abitativa fruisce di un terrazzino. Al piano seminterrato sono ubicate le autorimesse con annessa cantina, tutte dotate di due ingressi, uno dalle scale comuni e l'altro dal cortile. Sono presenti tracce di umidità su alcune pareti al piano seminterrato. L'edificio ha una struttura realizzata in C.A., i tamponamenti esterni sono in mattoni forati a cassa vuota coibentata. Il tetto, a doppia falda, è costituito da piccola e grande orditura in legno e il manto di copertura è in coppi alla piemontese. Il sottotetto risulta isolato con un pannello di uno spessore di circa 4cm, coperto da una caldaia in cls dello stesso spessore.

Caratteristiche Interne:

Parte delle unità abitative non sono state ultimate, inoltre alcune riportano segni di atti vandalici con vetri rotti e scritte con spray su pareti, pavimenti e finestre.

DISTRIBUZIONE E DIMENSIONI DEI LOCALI

La distribuzione interna delle varie U.I. si ripete con alcune minime differenze riguardanti la tramezzatura della zona giorno, l'inserimento o meno di un piccolo ripostiglio, e la disposizione dei sanitari nel bagno. La zona notte costituita da due camere, bagno (con doccia) e disimpegno, è esposta a est, e la zona giorno affaccia a ovest sul prospetto principale. Ogni unità abitativa ha in media una superficie utile complessiva di circa 70,00 mq (escluso balcone e terrazzo) e un'altezza interna di 2,70 mt. La zona giorno si presenta in alcuni casi come "openspace", in altri è divisa tra cucina e soggiorno. In alcune unità abitative è presente un ripostiglio con predi-

sposizione a locale lavanderia. Il balcone (prospetto est) ha superficie di circa 9,00 mq, mentre il porticato e la terrazza hanno una superficie di circa 16,00 mq (prospetto ovest). L'area a verde ad uso di ciascuna unità abitativa posta al PT ha una superficie di 32,00 mq. circa. Le autorimesse con annesse le cantine hanno due differenti disposizioni; nella prima la cantina (12,00 mq circa) è posizionata di testa rispetto all'autorimessa (28,00 mq circa) e vi si accede direttamente dal vano scala comune, nella seconda la cantina (7,00 mq circa) è posizionata a lato dell'autorimessa (30,00 mq circa) dalla quale vi si accede ed è dotata di una piccola finestra che affaccia sul cortile. L'altezza di questi locali è di 2,50 mt. Tutte le autorimesse e cantine sono dotate di impianto elettrico e di attacco acqua.

SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

I serramenti esterni sono in legno laccato bianco con vetro camera, tutti dotati di zanzariera; le portefinestre sono a doppia anta con quattro specchiature in vetro e in basso pannello cieco laccato, la finestra del bagno, anch'essa a doppia anta, ha tre specchiature in vetro. Le persiane sono in alluminio verniciato. I portoncini d'ingresso alle singole unità sono in legno verniciato a tre specchiature con serratura di sicurezza dove presente. Le porte interne, di buona fattura, dove presenti, sono in legno. Al piano interrato, per le cantine e autorimesse, sono utilizzate porte REI in metallo. La chiusura delle autorimesse, sul lato cortile, è realizzata con portoni in metallo verniciato a due ante ad apertura manuale.

RIVESTIMENTI E FINITURE

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica 20x20 cm, disposte a fascia; in alcuni casi è presente nell'ambiente della cucina una fascia di rivestimento costituita da piastrelle in ceramica 15x15 cm. Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in ceramica di diverse dimensioni e disegno in base agli ambienti; nel bagno le piastrelle hanno dimensioni 20x20 cm, nelle camere 30x30 cm, nella zona giorno e nel disimpegno è utilizzata la stessa tipologia di piastrelle delle camere, ma disposte diagonalmente con dimensioni 45x45 cm. I davanzali interni sono in granito rosa di spessore 4 cm, le soglie e i davanzali esterni sono in pietra di Valdossola con spessore 4 cm. Le pavimentazioni di balconi, terrazza e porticati sono realizzate con piastrelle in ceramica 15x15 cm con copertina in pietra di Valdossola. I pavimenti delle autorimesse e delle cantine sono realizzati con piastrelle in ceramica 15x15 cm., le pareti sono intonacate.

IMPIANTI

Le unità abitative sono dotate di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento/acqua calda ancora da ultimare, e di predisposizione per l'impianto di condizionamento e di impianto citofonico. I ripostigli, dove presenti, sono predisposti per essere adibiti a locali lavanderia. Le autorimesse e le cantine sono dotate di impianto elettrico e di allacciamento alla rete di

distribuzione dell'acqua. Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti. Gli scarichi delle acque b/n avvengono in fognatura comunale.

COERENZE

Coerenze del compendio immobiliare (part. 1267 fg. 6):

a nord con il mappale 1285 del fg. 6; a est con il mappale 1241, 1248 del fg. 6; a sud con il mappale 1239, 1248 del fg. 6; a ovest con il mappale 1242, 1246 del fg.6

Coerenze sub 1:

a nord con sub. 4, sub.2, sub.12 part. 1267, con il mappale 1285; a est con il mappale 1241, 1248; a sud con il mappale 1239, 1248; a ovest con sub.12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 part. 1267, con il mappale 1239

Coerenze sub. 2:

a nord con sub.14, 15, 3, 5, 9 part.1267; a est con sub.13, 14, 4, 5, 8, 9 part.1267; a sud con sub.12, 1, 4, 8 part. 1267; a ovest con terrapieno, via Torino, map. 1242, con vuoto su pertinenza privata (accesso scale)

Coerenze sub. 3:

a nord con sub.18, 19, 7, 11, part.1285; a est con sub.17, 18, 6, 7, 10, 11 part.1267; a sud con sub.16, 17, 2, 6, 10 part.1267; a ovest con terrapieno, via Torino, map. 1242, con vuoto su pertinenza privata (accesso scale)

Coerenze sub. 4:

a nord con sub. 2, 5 part.1267; a est con vuoto su cortile (sub.1); a sud con sub.1 part.1267; a ovest con sub. 2 part.1267

Coerenze sub. 5:

a nord con sub.6 part.1267; a est con vuoto su cortile; a sud con sub.2, 4 part.1267; a ovest con sub.2 part.1267

Coerenze sub. 6:

a nord con sub.3, 7 part.1267; a est con vuoto su cortile; a sud con sub.5 part.1267; a ovest con sub.3 part.1267

Coerenze sub. 7:

a nord con altra proprietà, part.1285; a est con vuoto su cortile; a sud con sub.3, 6 part.1267 a ovest con sub.3 part.1267

Coerenze sub. 8:

a nord con sub.2, 9 part.1267; a est con vuoto su cortile; a sud con vuoto su rampa autorimessa (sub.1); a ovest con vuoto su giardino privato sub.4

Coerenze sub. 9:

a nord con sub.10 part.1267; a est con vuoto su cortile; a sud con sub.2, 8 part.1267; a ovest con vuoto su giardino privato sub.5

Coerenze sub. 10

a nord con sub.3, 11 part.1267; a est con vuoto su cortile; a sud con sub.9 part.1267; a ovest con vuoto su giardino privato sub. 6

Coerenze sub. 11

a nord con altra proprietà, sub. 1285, a est con vuoto su cortile; a sud con sub.3, 10 part. 1267; a ovest con vuoto su giardino privato sub.7

Coerenze sub. 12:

a nord con sub.2, 13 part.1267; a est con sub. 1 part.1267; a sud con rampa d'accesso al cortile, sub.1;a ovest con terrapieno

Coerenze sub. 13:

a nord con sub.2, 14 part.1267; a est con sub.1 part.1267; a sud con sub. 12 part.1267; a ovest con sub.2, 12 part.1267

Coerenze sub. 14:

a nord con sub.15 part.1267; a est con sub.1 part. 1267; a sud con sub.2, 13 part.1267 a ovest con sub.2, 15 part.1267

Coerenze sub. 15:

a nord con sub.16 part.1267; a est con sub.1 part.1267; a sud con sub.2, 14 part.1267; a ovest con terrapieno

Coerenze sub. 16:

a nord con sub.3, 17 part.1267; a est con sub.1 part.1267; a sud con sub.15 part.1267; a ovest con terrapieno

Coerenze sub. 17:

a nord con sub.3, 18 part.1267; a est con sub.1 part.1267; a sud con sub.16 part.1267; a ovest con sub.3, 16 part.1267

Coerenze sub. 18:

a nord con sub.19 part.1267; a est con sub.1 part.1267; a sud con sub.3, 17 part.1267; a ovest con sub.3, 19 part.1267

Coerenze sub. 19:

a nord con altra proprietà, sub.1285; a est con sub.1 part.1267; a sud con sub.3, 18 part.1267; a ovest con terrapieno

Coerenze part. 1241:

a nord con il mappale 1234, 1285 del fg.6; a est con il mappale 1248 del fg.6; a sud con il mappale 1248 del fg.6; a ovest con il mappale 1267 del fg.6

Coerenze part. 1242:

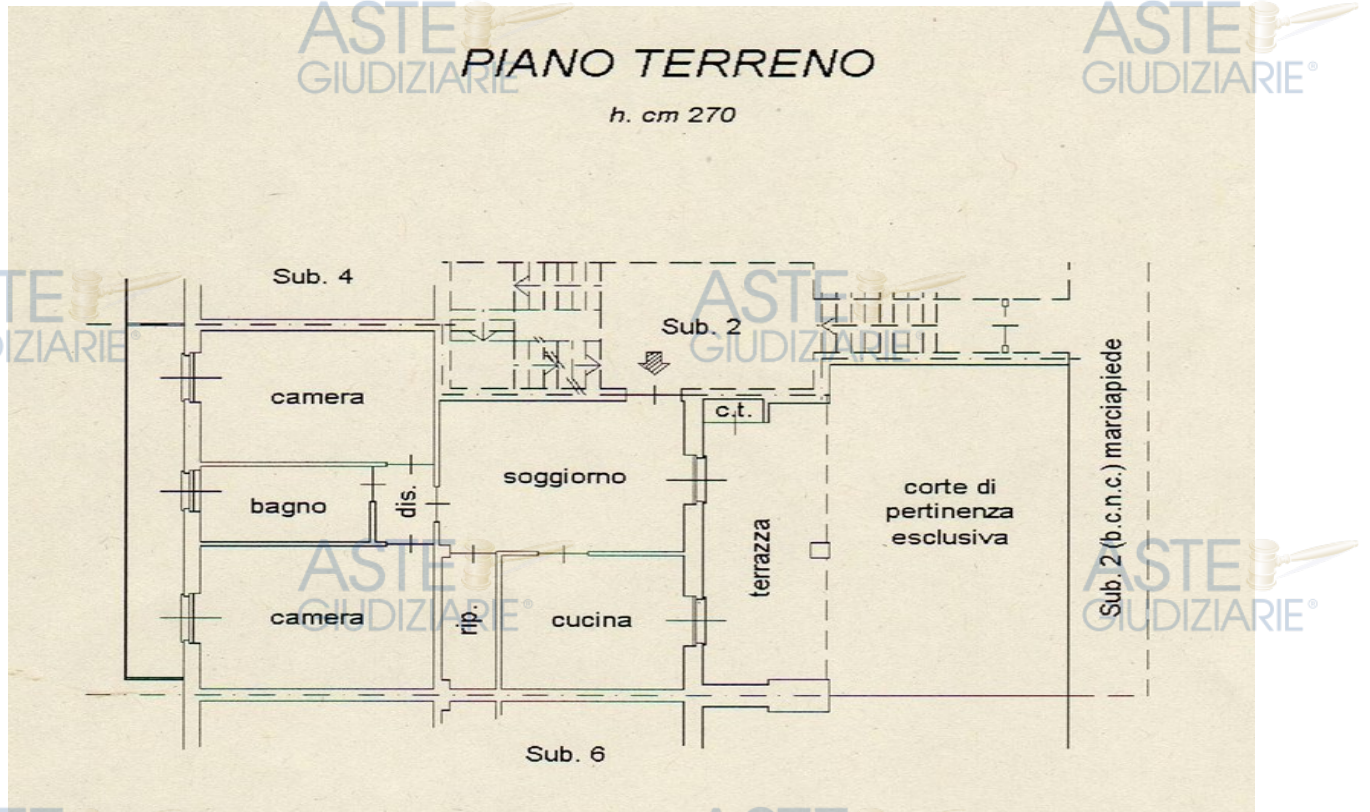
a nord con il mappale 1246, 1247 del fg.6; a est con il mappale 1267, 1239 del fg.6; a sud con il mappale 1239, 940 del fg.6; a ovest con il mappale 944, 526, 551 del fg.6

Coerenze part. 1248:

a nord con il mappale 552 del fg.6; a est con il mappale 552 del fg.6; a sud con il mappale 1154 del fg.6; a ovest con il mappale 1239, 1267, 1241 del fg.6

LOTTO DUE

BLOCCO 1/ CIVICO N. 4



Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.4
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 5 - Immobile di civile abitazione al PT Fg.6 Part.n.1267 sub. 14 - Autorimessa con cantina annessa Quota indivisa (1/8) di comproprietà di - Fg. 6 Part. 1239 - Fg. 6 Part. 1241 - Fg. 6 Part. 1242 - Fg. 6 Part. 1248
Superficie	Superficie commerciale mq 114,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo di perizia	€ 54.700,00 (euro cinquantaquattromilasettecento/00)

L'U.I. si presenta in discreto stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno verniciato a tre specchiature.

Per quanto riguarda l'impianto termico non è installata la caldaia, sono però presenti i corpi scaldanti in ghisa a piastra.

Nella zona giorno è stato ricavato un locale destinato a ripostiglio con predisposizione per l'attacco della lavatrice; la cucina è separata dal soggiorno tramite una parete che partendo come spalletta a tutt'altezza termina con un basso muretto. Sono presenti l'impianto citofonico e la serratura di sicurezza.

Rispetto alla planimetria catastale si ha un passaggio tra cucina e soggiorno più ampio e senza porta.

Non è presente la porta che separa il soggiorno dal disimpegno della zona notte, che sarà da inserire in modo tale che il disimpegno funga da anti bagno.

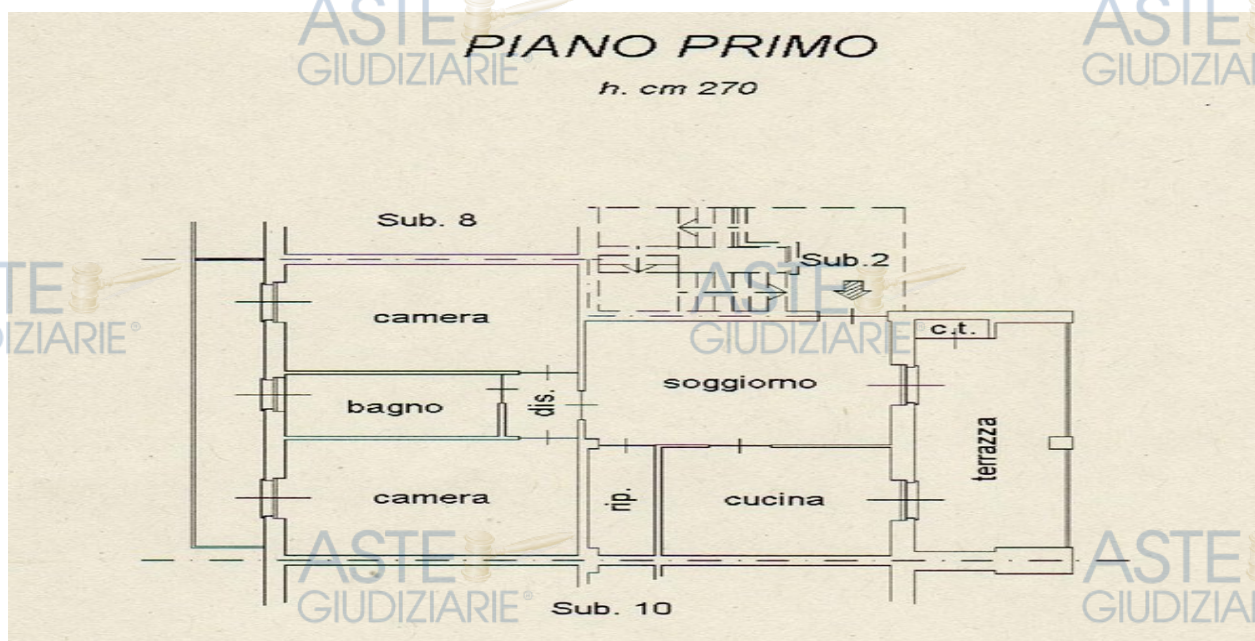
L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n.2016 104291 0004

Autorimessa con cantina posizionata lateralmente; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.5 al piano terra. Sono presenti atti di vandalismo con spray su pareti e porte

LOTTO QUATTRO

BLOCCO 1/ CIVICO N. 4



Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.4
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 9 - Immobile di civile abitazione al 1° P Fg.6 Part.n.1267 sub.15 - Autorimessa con cantina annessa Quota indivisa (1/8) di comproprietà di - Fg. 6 Part. 1239 - Fg. 6 Part. 1241

	- Fg. 6 Part. 1242 - Fg. 6 Part. 1248
Superficie	Superficie commerciale mq 112,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo di perizia	€ 53.800,00 (euro cinquantatremilaottocento/00)

Appartamento non ultimato.

Non sono presenti: le porte interne, la serratura di sicurezza, il rivestimento in piastrelle nella zona della cucina, i sanitari (tranne il piatto doccia), le rubinetterie dell'impianto idrico sanitario, i corpi scaldanti, la caldaia e i frutti dell'impianto elettrico.

Sono presenti atti vandalici con spray su pareti, serramenti e pavimenti.

Il ripostiglio ha le predisposizioni per essere adibito a locale lavanderia.

La situazione attuale corrisponde alla planimetria catastale.

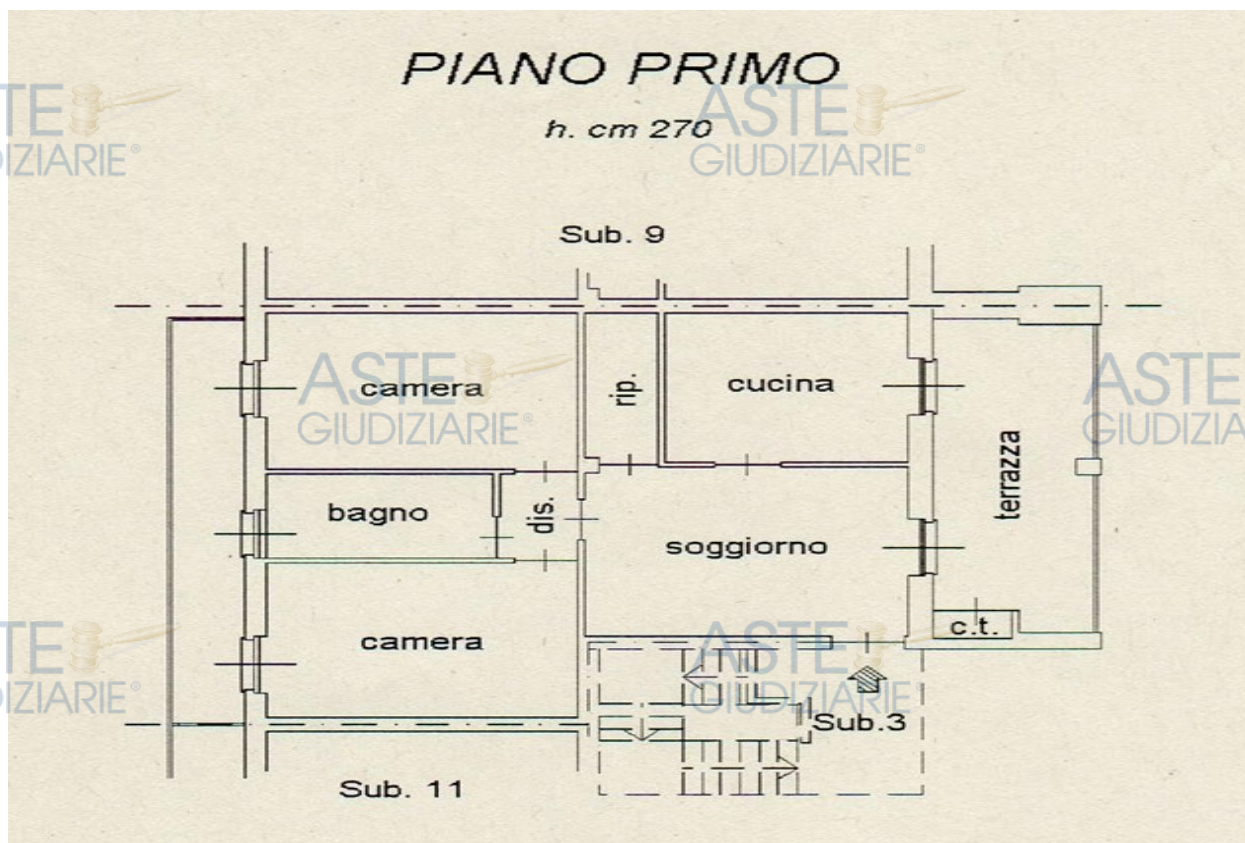
L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n.2016 104291 0006

Autorimessa con cantina posizionata di testa; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.9 al piano primo.

LOTTO SETTE

BLOCCO 2/ CIVICO N. 6



Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.6
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 10 - Alloggio di civile abitazione al 1° P Fg.6 Part.n.1267 sub.17 - Autorimessa con cantina annessa Quota indivisa (1/8) di comproprietà di - Fg. 6 Part. 1239 - Fg. 6 Part. 1241 - Fg. 6 Part. 1242 - Fg. 6 Part. 1248
Superficie	Superficie commerciale mq 110,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo di perizia	€ 52.800,00 (euro ccinquantaduemilaottocento/00)

Appartamento non ultimato.

Non sono presenti: le porte interne, il rivestimento in piastrelle della zona cucina, i sanitari (tranne il piatto doccia), le rubinetterie dell'impianto idrico sanitario e i frutti dell'impianto elettrico.

E' stata rimossa la serratura del portoncino d'ingresso e la portafinestra della cucina ha un vetro rotto.

Il ripostiglio ha la predisposizione per essere adibito a locale lavanderia.

Lo stato attuale corrisponde alla planimetria catastale.

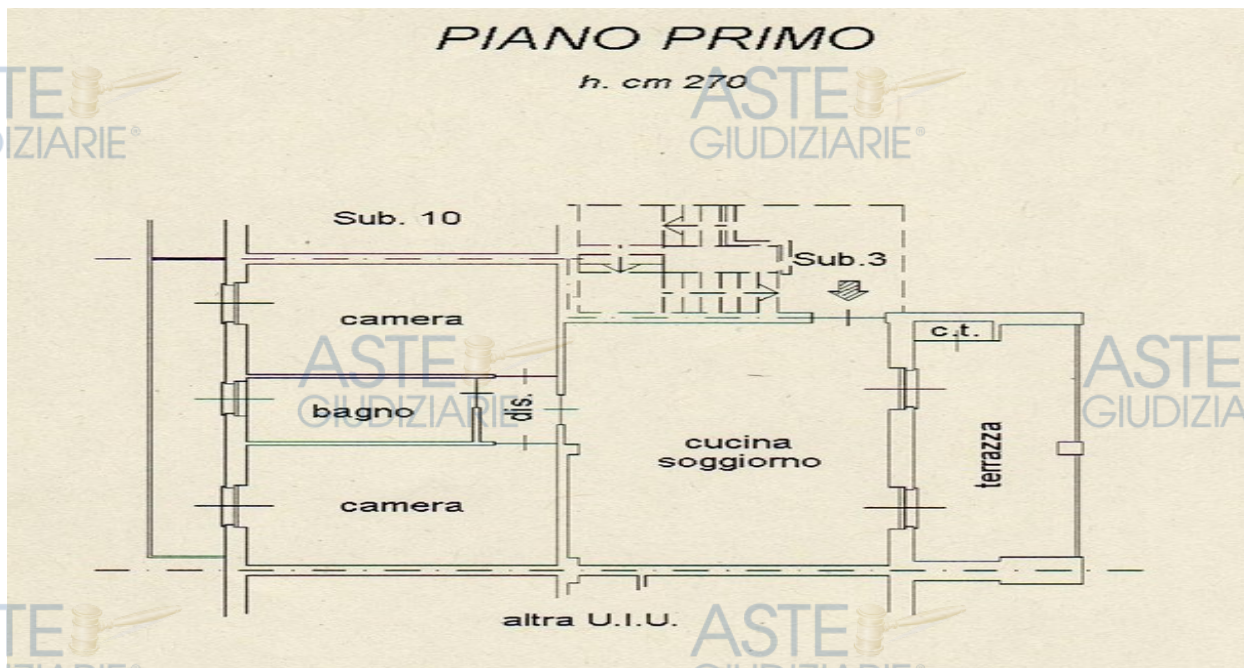
L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n.2016 104291 0009

Autorimessa con cantina posizionata lateralmente; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.10 al piano primo.

LOTTO OTTO

BLOCCO 2/ CIVICO N. 6



Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.6
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 11 - Immobile di civile abitazione al 1°P Fg.6 Part.n.1267 sub.19 - Autorimessa con cantina annessa Quota indivisa (1/8) di comproprietà di - Fg. 6 Part. 1239 - Fg. 6 Part. 1241 - Fg. 6 Part. 1242 - Fg. 6 Part. 1248
Superficie	Superficie commerciale mq 112,00 (abitazione + autorimessa + cantina)
Prezzo di perizia	€ 53.800,00 (euro cinquantatremilaottocento/00)

Appartamento completo e in discreto stato di manutenzione; dotato di citofono, portoncino di ingresso con serratura di sicurezza, corpi scaldanti e caldaia.

Sono stati rimossi: le porte interne, i frutti dell'impianto elettrico e la cassaforte, senza il ripristino della parete.

Gli ambienti della cucina e del soggiorno sono divisi da una tramezza a tutt'altezza non individuata in planimetria catastale che si sviluppa per metà della larghezza della stanza.

Sono presenti tracce di umidità sulle pareti in cucina e camera da letto.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

C come da APE n. 2023 104291 0002.

Autorimessa con cantina posizionata di testa; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.11 al piano primo.

SITUAZIONE URBANISTICA E DIFFORMITA'

Relativamente allo strumento urbanistico comunale, il C.D.U. n. 14/2023 prot. n. 892 del 5 aprile 2023 rilasciato dal'U.T del Comune di Ferrere, classifica le particelle Fg. 6 nn.ri 1239– 1241 – 1242 – 1248 – 1267 come segue:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE P.R.G.C.	
		VIGENTE	PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020
6	1242	IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1" AREA PEC n. 5 – viabilità 100% (art. 24 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T." (art. 22 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)
6	1239	IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1" AREA PEC n. 5 – viabilità 76% (art. 24 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T." (art. 22 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)
6	1241 1248	IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1" AREA PEC n. 5 (art. 24 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T." (art. 22 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)
6	1267	IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1" AREA PEC n. 5 (art. 24 NTA) IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE E PARTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE (art. 29 NTA)	IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T." (art. 22 NTA) IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE E PARTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE (art. 29 NTA)

Presso l'U.T. del Comune di Ferrere (AT) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Convenzione Urbanistica n.249 serie 1T Not. Stuffo rep.5887 del 27.01.2005
- 2) Autorizzazione n. 04 del 12.02.2008
- 3) Permesso di Costruire (P.d.C) n.07/2010 del 18.02.2010
- 4) Verbale di Sopralluogo del 19.02.2010
- 5) Ordinanza di Sospensione dei Lavori del 24.02.2010
- 6) Richiesta Permesso di costruire in sanatoria pratica edilizia 48/2010 del 06/09/2010
- 7) Verifica urbanistica – U.T. del Comune di Ferrere prot. n. 2642 del 03/09/2016.

L'edificio è stato inizialmente costruito sulla base di un progetto che prevedeva locali commerciali/artigianali al PT e abitazioni annesse al 1°P. L'iter urbanistico con abusi relativi ad opere non ammissibili si "legge" attraverso le varie pratiche ed in particolare nel Verbale di Sopralluogo del 18/02/2010. Ad oggi sono presenti al PT U.I. destinate a civile abitazione e così accatastate anziché immobili commerciali come autorizzati dal P. di C. n. 07/2010 del

19.02.2010. Si precisa che la tavola progettuale autorizzata con Permesso di Costruire (P.d.C) n. 07/2010 del 18.02.2010 riportava un andamento del confine tale che parte dell'immobile risultava costruito su altra proprietà. La regolarizzazione dei confini è avvenuta con frazionamento prot. N. 2008/68313 del 10/04/2008 allegato all'atto Rogito Notaio Toppino in data 05/09/2008 rep. 202527/70936.

Quadro di sintesi relativo alle procedure per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia:

Punto a)

con Variante Parziale n. 9/2009 è stata ampliata l'area destinata a PEC n. 5 "R.C.1". La variante permette una consistenza edificatoria ai fini residenziali di mc. 7.110,00 di cui mc. 5.471,30 già realizzati. Sulla base di quanto espresso nella risposta della Responsabile del Servizio Tecnico prot. N. 2642 del 03/09/2016 la volumetria residenziale residua risulta pari a mc. 1.238,70. A seguito richiesta di chiarimenti in data 14/09/2016 sono state fornite ulteriori indicazioni che confermerebbero la possibilità di calcolo della volumetria residenziale residua relativa agli immobili collocati al PT in quanto la cubatura esistente al 1°P all'atto dell'accertamento edilizio sarebbe stata legittimata dalle Autorizzazioni precedentemente rilasciate come confermato dal Verbale di Accertamento del 18/02/2010 che individua gli abusi limitatamente al PT.

Pertanto il P.T. sviluppa: mq. 333,28 x 3,00 mt = Mc 999,84 inf. a Mc. 1238,70.

Trattandosi di volume inferiore alla cubatura consentita i locali posti al PT potrebbero essere oggetto di variazione di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo.

Punto b)

in relazione al Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi dell'art.142, c.1, lettera c) del D.L.gs. n. 42/2004 dovranno essere definite secondo le indicazioni della Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ferrere le procedure relative al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica. Si rileva che l'attuale consistenza dell'immobile risulta regolarmente autorizzata sulla base dell'Aut. Paesaggistica n. 04/2008 del 12.02.2008.

Punto c)

la sanzione pecuniaria per le opere abusive accertate ammontava ad € 11.778,00. Tale sanzione oggi risulterebbe prescritta ai sensi della legge 689/81 art. 28.

Punto d)

In relazione alla cessione delle aree a standard urbanistici originariamente previsti in Convenzione Urbanistica le stesse si possono così definire:

- Sup. in dismissione per S.U. mq. 594,07 (escluso mq. 213,00 già dismessi);

- Mq. 371,15 (part.lla 1242 + 1239) costituenti la strada esistente, che dovranno essere oggetto di atto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Ferrere, nel rispetto degli originari accordi presenti in convenzione. Le spese relative alla stipula dell'atto ed eventuali frazionamenti che si rendessero necessari per il perfezionamento della pratica si valutano in € 400,00 a carico di ciascuna U.I.. Il passaggio di proprietà dovrà avvenire non appena le condizioni amministrative e legali lo permetteranno. Si precisa che fino alla stipula dell'atto di cessione la manutenzione e le possibili responsabilità per il loro utilizzo saranno a carico della proprietà o di chi la rappresenta.

Punto e)

Tenuto conto dei disposti dell'attuale normativa urbanistico edilizia, le opere realizzate in difformità dal progetto autorizzato potranno essere regolarizzate singolarmente per ogni unità immobiliare con CILA in sanatoria che prevedere una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00. Per gli immobili al PT si dovrà redigere una CILA in sanatoria per difformità opere in terne e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale. Il cambio di destinazione non prevede il pagamento del contributo afferente il costo di costruzione poiché trattasi di passaggio ad una destinazione d'uso considerata in ambito urbanistico inferiore.

Attualmente gli allacciamenti ai servizi per gli immobili sono quelli del cantiere che ad oggi è ancora soggetto alla sospensione dei lavori imposta in data 24.02.2010.

Le spese tecniche che comprendono lo sviluppo dell'intero iter autorizzativo (cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna, autorizzazione paesaggistica, collaudo statico parziale, ultimazione lavori, accatastamento, abitabilità), si valutano in € 2.800,00 per ogni U.I.

In sintesi, le spese per ottenere la conformità urbanistico edilizia potrebbero ammontare a € 4.200,00 per ogni U.I. fatte salve eventuali variazioni e/o specifiche pratiche ad oggi non individuabili. Sarà pertanto necessario procedere ad attivare richieste ed atti autorizzativi in stretta collaborazione ed accordo con il Servizio Tecnico del Comune di Ferrere.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutte le U.I. e le relative pertinenze risultano essere libere.

ELENCO FORMALITA'

Le ispezioni ipotecarie riportano per gli immobili oggetto di esecuzione le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 1727 Reg. Gen. 2271 del 16/03/2012** a favore **XXXXXXX** con sede in **XXXX** C.F.: **XXXXXXXX** contro **XXXXXXX** con sede in **XXXXX**

(XX) C.F.: XXXXXXXX Titolo: Atto di pignoramento degli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Asti del 24/02/2012 Rep. 531/2012. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 4992 Reg. Gen. 6551 del 28/08/2015** a favore XXXXXXXX con sede in XXXX C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX Titolo: Atto di pignoramento degli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Asti del 29/07/2015 Rep. 3615/2015. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 3040 Reg. Gen. 14029 del 16/12/2003** per la somma di € 1.600.000,00 a favore XXXXXXXX che elegge domicilio presso la propria sede in XXXXXXXX n. X C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Titolo: Concessione a garanzia di mutuo condizionato Notaio Gili Giorgio del 12/12/2003 Rep. 14555/4587.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 950 Reg. Gen. 5602 del 17/06/2009** per la somma di € 332.500,65 a favore XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX con sede in San XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino sede: Torino (TO) del 18/05/2009 Rep. 15289.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 951 Reg. Gen. 5603 del 17/06/2009** per la somma di € 67.499,35 a favore XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino sede: Torino (TO) del 18/05/2009 Rep. 15289.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 968 Reg. Gen. 5646 del 17/06/2009** per la somma di € 250.000,00 a favore XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti sede: Asti (AT) del 28/05/2009 Rep. 4777/2009.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 1414 Reg. Gen. 8205 del 18/08/2009** per la somma di € 210.000,00 a favore XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Alba sede: Alba (CN) del 27/05/2009 Rep. 798.

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 1806 Reg. Gen. 8813 del 27/08/2010** per la somma di € 170.108,76 a favore XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX che elegge domicilio in XXXXXXXX n. X C.F.: XXXXXXXX

contro XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Titolo: Atto amministrativo del 06/08/2010 Rep. 104494/10.

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 842 Reg. Gen. 8243 del 18.09.2023** per la somma di € 1.600.000,00 a favore XXXXX che elegge domicilio presso XXXXXXXXXX C.F. XXXXX contro XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Titolo: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato Notaio Gili Giorgio del 12.12.2003 Rep. 14555/4587.

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO DUE

1. Il prezzo base della vendita è fissato in € 44.600,00 (diconsi quarantaquattromilaseicento-cento/00);
2. L'offerta minima è pertanto di € **33.450,00 (trentatremilaquattrocentocinquanta/00)**;
3. Il termine per il deposito telematico delle offerte è il **15.04.2026** ore **12,00**;
4. L'udienza di vendita telematica avrà luogo il giorno **16.04.2026** alle ore **12:00** presso lo **Studio Legale Associato Franco-Marengo in Alba (CN), Corso Torino n°10**;
5. Nel caso di presentazione di più offerte valide per lo stesso lotto, la gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio alle ore **12,00** del giorno **16.04.2026** e con scadenza alle ore **12:00** del giorno **22.04.2026**, termine ultimo per l'eventuale presentazione di offerte in aumento, con rilanci minimi di € 1.000,00;
6. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nei periodi di prolungamento;
7. In caso di mancanza di offerte si provvederà invece alla fissazione di una nuova vendita salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

LOTTO QUATTRO

1. Il prezzo base della vendita è fissato in € 44.000,00 (diconsi quarantaquattromila/00);
2. L'offerta minima è pertanto di € **33.000,00 (trentatremila/00)**;
3. Il termine per il deposito telematico delle offerte è il **15.04.2026** ore **12,00**;
4. L'udienza di vendita telematica avrà luogo il giorno **16.04.2026** alle ore **12:00** presso lo **Studio Legale Associato Franco-Marengo in Alba (CN), Corso Torino n°10**;
5. Nel caso di presentazione di più offerte valide per lo stesso lotto, la gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio alle ore **12,00** del giorno **16.04.2026** e con scadenza alle ore **12:00** del giorno **22.04.2026**, termine ultimo per l'eventuale presentazione di offerte in aumento, con rilanci minimi di € 1.000,00;

6. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nei periodi di prolungamento;

7. In caso di mancanza di offerte si provvederà invece alla fissazione di una nuova vendita salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

LOTTO SETTE

1. Il prezzo base della vendita è fissato in € 43.000,00 (diconsi quarantatremila/00);
2. L'offerta minima è pertanto di € **32.250,00 (trentaduemiladucentocinquanta/00)**;
3. Il termine per il deposito telematico delle offerte è il **15.04.2026** ore **12,00**;
4. L'udienza di vendita telematica avrà luogo il giorno **16.04.2026** alle ore **12:00** presso lo **Studio Legale Associato Franco-Marengo in Alba (CN), Corso Torino n°10**;

5. Nel caso di presentazione di più offerte valide per lo stesso lotto, la gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio alle ore **12,00** del giorno **16.04.2026** e con scadenza alle ore **12:00** del giorno **22.04.2026**, termine ultimo per l'eventuale presentazione di offerte in aumento, con rilanci minimi di € 1.000,00;

6. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nei periodi di prolungamento;

7. In caso di mancanza di offerte si provvederà invece alla fissazione di una nuova vendita salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

LOTTO OTTO

1. Il prezzo base della vendita è fissato in € 44.000,00 (diconsi quarantaquattromila/00);
2. L'offerta minima è pertanto di € **33.000,00 (trentatremila/00)**;
3. Il termine per il deposito telematico delle offerte è il **15.04.2026** ore **12,00**;
4. L'udienza di vendita telematica avrà luogo il giorno **16.04.2026** alle ore **12:00** presso lo **Studio Legale Associato Franco-Marengo in Alba (CN), Corso Torino n°10**;

5. Nel caso di presentazione di più offerte valide per lo stesso lotto, la gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio alle ore **12,00** del giorno **16.04.2026** e con scadenza alle ore **12:00** del giorno **22.04.2026**, termine ultimo per l'eventuale presentazione di offerte in aumento, con rilanci minimi di € 1.000,00;

6. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nei periodi di prolungamento.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente nella scheda del lotto in vendita sul portale www.astetelematiche.it, al quale l’interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche.

Sul portale delle vendite pubbliche, nella sezione FAQ, è consultabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 15.04.2026, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intenderà pertanto tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro il termine di cui sopra.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12 c. 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 c. 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13 c. 4 del D.M. n. 32/2015).

Si avvisa l’offerente che il file contenente l’offerta e restituito dal sistema non deve essere aperto né in alcun modo ridenominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l’utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, l’offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al gestore della gara telematica ed al delegato alla vendita.

L’offerta di acquisto è irrevocabile: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

L’offerta di acquisto deve indicare:

A) se presentata da una persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015.

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta unitamente a copia della propria carta di identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

È necessario allegare all'offerta: copia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e, se cittadino straniero, copia del permesso o della carta di soggiorno; la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia della carta d'identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenne, copia della carta d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia della carta d'identità e 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;

B) se presentata da una persona giuridica: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

È necessario allegare all'offerta: copia della carta d'identità in corso di validità del legale rappresentante; copia dell'atto costitutivo o certificato della camera di commercio da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente; la documen-

tazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

C) offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che firma digitalmente l'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

D) Nell'offerta dovranno essere altresì indicati:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il referente della procedura, ovvero il sottoscritto Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non prorogabile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- 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;
- espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e degli altri atti relativi alla vendita e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune di Asti. In mancanza tutte le comunicazioni e notificazioni saranno indirizzate alla Cancelleria del Tribunale, ove si intenderà domiciliato.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura che è il seguente:

BANCA DI ASTI

IBAN: IT47 Q060 8546 0400 0000 0022 483

Il numero di conto corrente di cui sopra sarà indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva R.G.E. n. 55/12 + 238/15 Tribunale di Asti, versamento cauzione lotto n....”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine di presentazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione le somme versate a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) saranno restituite dal professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

L’offerente deve provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del dpr 447/2000. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “pagamenti di marche da bollo digitali”. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo pec del Ministero.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale solo nella data e all’ora indicate nell’avviso.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

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 da necessariamente allegare;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione in caso di un'unica offerta:

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari almeno all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanza specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra più offerenti:

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

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

La gara si svolgerà con rilanci minimi di € 1.000,00.

Nelle offerte in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 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 di prolungamento.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Nell'ipotesi in cui nessuno partecipi 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 altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

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

Versamento saldo prezzo e spese di trasferimento:

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di acquisto (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).

L'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra e con le medesime modalità, versare l'importo dovuto per le spese necessarie al trasferimento della proprietà del bene e per il compenso del delegato liquidato dal Giudice. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio dell'Avv. Fabio Franco in Alba (CN) C.so Torino n° 10 (Studio Legale Franco-Marengo).

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e sarà, pertanto, dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; a tal fine l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Fabio Franco in Alba (CN) C.so Torino n° 10 (Studio Legale Franco-Marengo) unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale sarà indicato l'ammontare del suo credito per capitale, accessori e 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 adottati come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato; a tal fine l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Fabio Franco in Alba (CN) C.so Torino n° 10 (Studio Legale Franco-Marengo) un documento nel quale sarà indicato l'ammontare del suo credito per capitale, accessori e spese. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicchè solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Ulteriori precisazioni:

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal CTU e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

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 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.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e tutti i compensi e le spese relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis secondo comma n. 11 c.p.c.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Tutte le attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato Avv. Fabio Franco presso il suo studio in Alba (CN), Corso Torino n°10 (Studio Legale Franco – Marengo), **previo appuntamento telefonico al numero 0173/441052.**

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa alla vendita può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o può essere richiesto al custode.

La procedura non fornisce comunque garanzia alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

L'omesso versamento nei termini del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venire meno del rapporto con la banca.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino, Via Strada Settimo n. 399/15 (tel. 011/4731714 – 011/485338 – 366/4299971 - fax 011/4730562; e-mail: immobiliari@ifir.it). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it , www.tribunale.asti.giustizia.it , www.giustizia.piemonte.it , www.astalegale.net

Alba, li 16.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Fabio Franco

