

NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. 73/2023

Il sottoscritto **Avv. Piergiorgio Ramello**, con studio in Asti, via XX Settembre n. 100, in esecuzione di quanto delegatogli ex art. 591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione,

**AVVISA**

che **il giorno 16 settembre 2026 alle ore 17,00** presso il proprio studio in Asti, via XX Settembre n. 100, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti immobili:

nell'atto di pignoramento rep. 1263 del 03/04/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 3548 Reg. part. 2875, in data 19/04/2023, sono stati individuati i seguenti beni, siti in Asti, Fraz. Mombarone:

- NCEU Comune Asti, Sez. Urbana AT, Fg. 2 part. 334, Fraz. Mombarone 60 A\*;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 335;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 647;
- NCT Comune Asti- Fg. 2 part. 779.

*Si precisa che nell'atto di pignoramento, come riportato anche nella perizia dell'arch. Alessandra Bodda, a cui si rimanda, era indicato erroneamente come indirizzo dell'immobile Fraz. Mombarone 24, ed in effetti da verifica e da variazione toponomastica eseguita il numero civico corretto è ad oggi fraz. Mombarone 60 A.*

**SEZ. URBANA AT, FOGLIO 2, PARTICELLA 334 (A/3), FRAZ. MOMBARONE 60A**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in fraz. Mombarone 60A e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Asti (AT), Sez. Urb. AT Fg 2 Part 334	2	A/3	5	7 vani	€ 300,06	Totale:130 mq Totale escluse aree scoperte: 130 mq	Fraz. Mombarone 60 A Piano T

In merito alle coerenze della particella 334 si riferisce quanto segue:

- A nord confina con le particelle 303 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- A sud confina con le particelle 645 del Fg. 2 (di altra proprietà),

- Ad est confina con le particelle 779 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),
- Ad ovest confina con le particelle 335 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),

#### Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di unità abitativa residenziale sita in frazione Mombarone 60 A nel Comune di Asti. Trattasi di frazione del comune astigiano, collocata a nord est rispetto al centro abitato ed in particolare di un'unità immobiliare sita in una zona isolata della frazione di Mombarone su una collina, alla quale si accede unicamente con una lunga strada sterrata.

Si accede all'unità immobiliare dopo aver varcato un cancello manuale, con una stradina in salita pavimentata con blocchetti e sotto il piccolo portico vi è la porta di ingresso all'unità abitativa.

Il fabbricato si sviluppa tutto su un solo piano, senza spazio cantinato sottostante e con un sottotetto non accessibile, in quanto l'ultimo solaio è piano e senza botole di accesso allo spazio fra tetto ed ultima soletta.

La struttura è realizzata con fondazioni continue in cemento armato perimetrali e per muri di spina.

Gli elementi verticali sono costituiti da murature di mattoni aventi funzione portante, sia sul perimetro che per i muri interni.

La soletta di sottotetto è realizzata con elementi in laterocemento con travetti prefabbricati, inseriti alle estremità in cordoli o travi in cemento armato.

Il tetto è realizzato con manto in tegole e struttura in legno.

L'unità immobiliare, è così composta:

Al piano terra:

- Porticato di ingresso
- Ingresso
- Cucina
- Camera 1
- Camera 2
- Camera 3
- Bagno 1
- Bagno 2
- Disimpegno 1
- Disimpegno 2

- Disimpegno 3
- Ripostiglio
- Autorimessa
- Centrale termica

Il porticato di ingresso è ampio 5 metri quadrati e da accesso alla porta di ingresso dell'unità immobiliare.

L'ingresso è ampio 5 metri quadrati ed ha una finestra verso l'esterno, oltre alla porta di ingresso.

La cucina è dotata di una portafinestra verso l'esterno e di una finestra sotto il porticato ed è ampia 18 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

La camera 1 è dotata di una finestra ed è ampia 15 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

La camera 2 è dotata di una finestra verso sud ed è ampia 12 metri quadrati, con un'altezza interna di 3 metri.

La camera 3 è dotata di una finestra verso ovest ed è ampia 13 metri quadrati, con un'altezza interna di 3 metri.

Dalla camera 3 si accede al piccolo bagno senza finestra, ampio 2 metri quadrati, che ad oggi risulta essere senza la porta, in quanto è stata unicamente installata la mascherina.

Il bagno 1 è dotato di una finestra ed è ampio 8 metri quadrati, con un'altezza interna di 3 metri.

Esistono poi 3 disimpegni di dimensioni differenti nella distribuzione della casa.

Il disimpegno 1 non ha finestre ed è ampio 6 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

Il disimpegno 2 non ha finestre ed è ampio 10 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

Il disimpegno 3 non ha finestre ed è ampio 3 metri quadrati, con un'altezza interna di 3 metri.

La sala è un ampio locale a cui si accede dal disimpegno 2, è dotata di due finestre ed una portafinestra ed è ampia 24 metri quadrati, con un'altezza interna di 2.80 metri.

In essa vi è un camino realizzato con parti in muratura.

Il ripostiglio è un piccolo vano di 3 metri quadrati con un'altezza interna di 3 metri ed un piccolo finestrino su retro.

Dall'esterno dell'unità immobiliare, si accede con ampi portoni alla rimessa/autorimessa di 25 metri quadrati con adiacente centrale termica di 10 metri quadrati, nella quale è collocata la caldaia.

L'autorimessa ha un'altezza interna di 3.05 metri mentre la centrale termica ha un'altezza interna di 2.95 metri.

Nel cortile del fabbricato esiste poi una piccola tettoia visibile nella Foto 43 della Documentazione Fotografica Allegato 2) della perizia, con annesso un forno a legna.

### **AREA DEL LOTTO IDENTIFICATO AL FG.2 PART. 334**

Il fabbricato è dotato di un'area di pertinenza identificata dall'ente urbano della particella 334 del Foglio 2, visibile nell'estratto di mappa riportato all'Allegato 4) della perizia Arch. Bodda, pari a 756 metri quadrati, ai quali si sottraggono i circa 200 metri quadrati del sedime fabbricato. I metri quadrati del lotto rimanenti, escluso il fabbricato, sono quindi circa 550.

Trattasi pertanto di una vasta area di terreno, che scende dalla quota dove è stata edificata l'unità immobiliare verso la strada sterrata che è tracciata a quota più bassa, con porzioni di lotto oggetto anche di movimenti di terra, che sono da verificare, come relazionato sempre nella perizia redatta.

Esiste una tettoia con annesso forno a legna nelle immediate vicinanze della casa ed un muro che è realizzato come prosecuzione del muro esterno della casa sul lato est.

### **Impianti Tecnologici**

Ad oggi nell'unità immobiliare sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto elettrico con prese e punti luce in tutti i locali. Sono presenti vari fili che corrono a vista pertanto dovrà essere eseguita una verifica normativa relativa alla situazione del suddetto impianto al fine di verificarne la rispondenza alla norma ed individuare gli eventuali interventi di adeguamento,
- Impianto di riscaldamento realizzato con caldaia a GPL e con una caldaia a legna a cui si aggiungono il camino nella sala ed il camino nella cucina.  
Non è stata rinvenuta nessuna documentazione dell'impianto né in sito, né sul catasto impianti termici; pertanto, l'attestato di prestazione energetica è scaduto in data 31/12/25, in quanto non essendo l'impianto in regola con i controlli di Legge esso non può avere valenza decennale, e dovrà poi essere rinnovato per essere allegato al decreto di trasferimento.
- Impianto di condizionamento con macchine esterne posizionate sul prospetto sul retro e split in alcune camere interne di vecchia installazione,
- Impianto solare termico per la produzione acqua calda sanitaria posizionato sulla falda verso l'ingresso dell'unità abitativa.



- Impianto idrosanitario con attacchi carico/scarico acqua e reflui nei due servizi igienici e nella cucina.

I sanitari sono di tipologia a terra di vecchia installazione.

L'attacco della lavatrice è nel bagno 1.

- L'unità immobiliare non risulta collegata alla rete gas metano, in quanto la rete non arriva in quella collocazione della frazione di Mombarone,
- L'unità immobiliare non risulta collegata ad oggi alla rete telefonica,
- L'unità immobiliare non risulta collegata alla strada pubblica con strada asfaltata, in quanto è presente un lungo tratto di strada sterrata a partire dalla strada asfaltata, che soprattutto nell'ultimo tratto richiede l'utilizzo di un veicolo adatto allo sterrato.



### **Stato Delle Finiture**

Lo stato delle finiture è medio/basso per tutto l'immobile.

Si evidenzia che:

- Le murature interne sono intonacate e tinteggiate con tinta bianca o di vario colore;
- Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle ceramiche come anche i rivestimenti a parete dei servizi igienici,
- Il pavimento dell'autorimessa/rimessa è in battuto come anche la centrale termica adiacente,
- Le porte interne sono in legno con pannellatura in vetro,
- Non esistono balconi,
- La lattoneria è realizzata in lamiera verniciata,
- I serramenti sono in legno con vetro semplice di vecchia installazione e persiane in legno,
- Il tetto necessita di lavori di manutenzione per quanto concerne il manto in tegole, per quanto è visibile da terra,
- La soletta sopra il piano terra è realizzata con elementi di laterocemento con travetti prefabbricati inseriti alle estremità in cordoli o travi in cemento armato ma non vi sono pratiche edilizie presentate per la sua realizzazione.



Esiste un documento allegato alla pratica di condono che consiste nella certificazione statica redatta dal professionista incaricato in data 23.07.1992 che dovrà essere aggiornato allo stato attuale nell'ambito del permesso di costruire in sanatoria di cui si tratta al quesito 8) della perizia Arch. Bodda al quale si rimanda.

La verifica di conformità strutturale dovrà essere eseguita per tutto l'edificio con i relativi collaudi e pratiche annesse.



- I sanitari dei servizi igienici sono di tipologia a terra di vecchia installazione.
- Sono stati rilevati alcuni fenomeni di umidità e di efflorescenze saline soprattutto nelle murature perimetrali a contatto con il terreno, come anche alcuni fenomeni di umidità negli angoli dei soffitti dovute ad un inesistente isolamento delle strutture.
- Si rilevano inoltre alcune cavillature nelle murature.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è mediocre e necessita di lavori di manutenzione ed adeguamento, per rendere l'unità immobiliare abitabile in maniera confortevole.

### Determinazione Delle Superfici Calpestabili

La superficie interna utile calpestabile è la seguente:

- dei locali abitativi è pari a 82,95 mq,
- dei locali abitativi di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 38,36 mq,
- la superficie del porticato di ingresso è pari a 5,02 mq,
- la superficie dell'autorimessa/rimessa è pari a 25,20 mq,
- la superficie del locale tecnico centrale termica è pari a 25,20 mq,
- l'area netta del lotto (escluso il sedime della casa) è pari a 554,25 mq,

### Determinazione Delle Superfici Commerciali

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
P. terra	Superficie residenziale lorda (100%)	153,20	100	153,20
P. terra	Superficie portico (35%)	6,54	35	2,29
P. terra	Superficie autorimessa/rimessa (35%)	30,06	35	10,52
P. terra	Superficie centrale termica (15%)	11,97	15	1,80
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq) ***				168

*Nota \*\*\*: Si specifica che in tabella compaiono le superfici e le destinazioni “ad oggi”, alcune delle quali dovranno essere regolarizzate come indicato al Quesito 8) della perizia Arch. Bodda, in quanto non sono autorizzate per l'esecuzione di alcuni lavori eseguiti senza presentazione di pratica edilizia.*

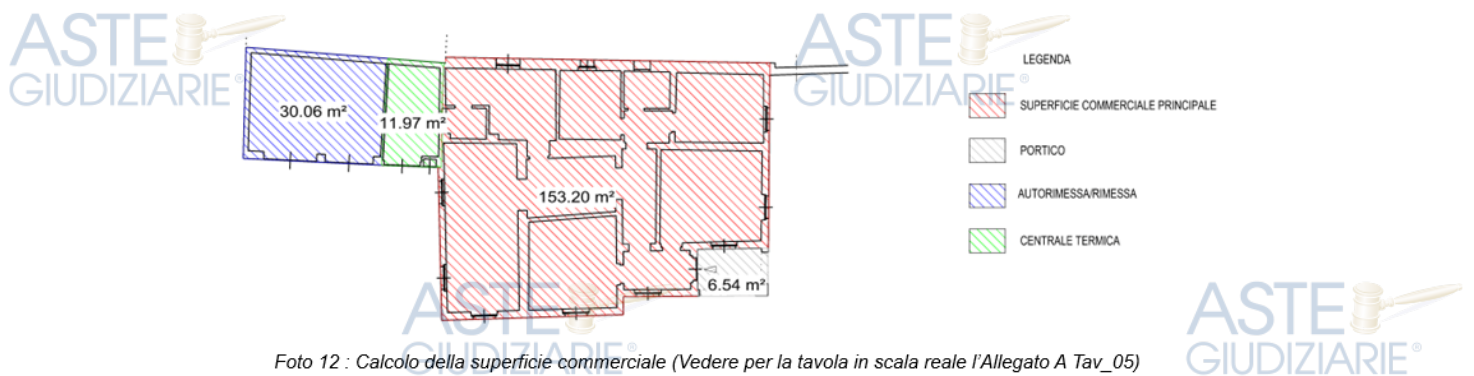


Foto 12 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav\_05)

Nota: Si rileva che a questa superficie commerciale si aggiungerebbero le superfici delle tettoie esistenti nei lotti adiacenti all'unità immobiliare (Fig. 2 part. Le 779,647) che per le loro condizioni manutentive sono da verificare e pertanto esse non vengono conteggiate di proposito nella superficie commerciale in quanto, i costi delle pratiche di sanatoria discussi con l'ufficio tecnico comunale ed i costi dei loro adeguamenti potrebbero facilmente implicare una maggiore convenienza alla loro rimozione, piuttosto che al loro mantenimento e regolarizzazione, come spiegato al Quesito 8) della perizia al quale si rimanda, anche in considerazione della massima superficie realizzabile destinata a tettoie di 60 mq, come riferito dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, che implica che non tutte le tettoie esistenti ed in cattive condizioni siano di fatto regolarizzabili.

Per queste motivazioni esse non sono state conteggiate nella determinazione delle superfici commerciali, in quanto il minimo valore dei manufatti verrebbe "annullato" dalle spese per oneri da corrispondere e dalle opere di manutenzione.

### NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 335 (TERRENO)

Il terreno è ubicato nel Comune di Asti (AT) e risulta censito all'Agenzia del Territorio NCT, come segue:

<u>Intestatari:</u>		XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il xxxxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)			
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.2 Part. 335	Seminativo	4	1960 mq	€ 4,05	€ 4,05

In merito alle coerenze della particella 335 si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la particella 647 del Fig. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare) e la particella 303 del Fig. 2 (di altra proprietà),
- A sud confina con le particelle 852,851,845 del Fig. 2 (di altra proprietà),
- Ad est confina con la particella 334 del Fig. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),

- Ad ovest confina con la particella 336 del Fg. 2 (di altra proprietà),

### Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 1.960 metri quadrati situato nelle immediate vicinanze dell'unità residenziale.

Dalla vista dall'alto Google Maps sono evidenti su questo lotto alcuni movimenti di terra, realizzati per modellare il terreno con altra pendenza rispetto al naturale originale declivio.

Per questa complessa situazione si rimanda al Quesito 8) della perizia Arch. Bodda in quanto questi lavori, per i quali erano state presentate due pratiche edilizie (DIA 1006/2009 del 16/07/20229 e DIA 567/2010 del 29/04/2010), non sono stati autorizzati dagli uffici comunali ed i terreni dovranno essere rimessi in pristino, dopo i dovuti accertamenti e pratiche edilizie specificate in dettaglio al sopracitato Quesito 8) della perizia Arch. Bodda.

### NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 647 (TERRENO)

Il terreno è ubicato nel Comune di Asti (AT) e risulta censito all'Agenzia del Territorio NCT, come segue:

Intestatari:	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.2 Part. 647	Bosco ceduo	1	620 mq	€ 0,96	€ 0,48

In merito alle coerenze della particella 647 si riferisce quanto segue:

- A nord confina con la particella 297 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- A sud confina con la particella 335 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),
- Ad est confina con la particella 303 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- Ad ovest confina con la particella 336 del Fg. 2 (di altra proprietà),

### Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 620 metri quadrati situato nelle immediate vicinanze dell'unità residenziale.

Dalla vista dall'alto Google Maps sono evidenti movimenti di terra, che sono evidenziati nella vista aerea realizzati per modellare il terreno con altra pendenza rispetto al naturale originale declivio con la creazione di "terrazzamenti".

Per questa complessa situazione si rimanda al Quesito 8) della perizia Arch. Bodda in quanto questi lavori, per i quali erano state presentate due pratiche edilizie (DIA 1006/2009 del 16/07/20229 e DIA 567/2010 del 29/04/2010), non sono stati autorizzati dagli uffici comunali ed i terreni dovranno essere rimessi in pristino, dopo i dovuti accertamenti e pratiche edilizie specificate in dettaglio al sopracitato Quesito 8).

## NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 779 (TERRENO)

Il terreno è ubicato nel Comune di Asti (AT) e risulta censito all' Agenzia del Territorio NCT, come segue:

Intestatari:	XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.2 Part. 779	Seminativo	4	1534 mq	€ 3,17	€ 3,17

In merito alle coerenze della particella 779 si riferisce quanto segue:

- A nord confina con le particelle 303 e 684 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- A sud confina con le particelle 843 e 844 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- Ad est confina con la particella 686 del Fg. 2 (di altra proprietà),
- Ad ovest confina con la particella 334 del Fg. 2 (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare),

### Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 1.534 metri quadrati situato nelle immediate vicinanze dell'unità residenziale.

Dalla vista dall'alto Google Maps sono evidenti movimenti di terra, realizzati per modellare il terreno con altra pendenza rispetto al naturale originale declivio con la creazione di "terrazzamenti".

Per questa complessa situazione si rimanda al Quesito 8) della perizia Arch. Bodda in quanto questi lavori, per i quali erano state presentate due pratiche edilizie (DIA 1006/2009 del 16/07/20229 e DIA 567/2010 del 29/04/2010), non sono stati autorizzati dagli uffici comunali ed i terreni dovranno essere rimessi in pristino dopo i dovuti accertamenti e pratiche edilizie specificate in dettaglio al sopracitato Quesito 8).

Nell'area sono presenti alcune tettoie, per il deposito legna ed attrezzature le cui condizioni manutentive sono da verificare.

Considerati i costi delle loro regolarizzazioni, resta pertanto da valutare la convenienza della rimozione delle tettoie in cattive condizioni in quanto i costi delle regolarizzazioni sono esosi a fronte dello stato delle stesse e di una loro eventuale rimozione.

**In relazione alla situazione urbanistica dell'immobile si richiama integralmente quanto riportato nella perizia dell'Arch. Bodda in atti ed, in particolare, a quanto riportato quale risposta al quesito 8).**

**Si precisa che le spese di sanatoria indicate nella perizia sono riferite alla data di redazione della stessa (31 gennaio 2024) e potranno essere oggetto di eventuali maggiorazioni per incrementi dei diritti di segreteria del Comune o per eventuali modifiche normative che possano incidere sulle istruttorie, con le conseguenti variazioni di spesa.**

Si precisa, infine, che nell'immobile risultano residenti i signori xxx, xxx e xxx

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è stato stimato, in perizia, in € **35.000,00 (euro trentacinquemila).**

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i.,

l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU dell'Arch. Alessandra Bodda agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. A seguito dell'emissione del

decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - 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 a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PREZZO E MODALITA' PER PARTECIPARE ALLA VENDITA**

La vendita avverrà in un unico lotto con prezzo base di € **35.000,00 (Euro trentacinquemila//00)**, con aumento minimo in caso di gara di € **2.000,00 (Euro duemila//00)**;

sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base: offerta minima pari ad € **26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta)**.

N.B. Ove gli interessati siano soggetti passivi IVA si applicano le norme sul regime IVA qui integralmente richiamate.

Custode degli immobili: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – CORSO FRANCIA 81, TORINO, TEL. 011 485338/ 011 482822 / 011 488913 o 366.4299971 - E-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it);

Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

### **CAUZIONE, OFFERTA E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **ASINCRONA**

\* L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, solo tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario IT10 Y 060 8510 3000 0000 0038 632 aperto presso la Cassa di Risparmio di Asti s.p.a.

Il bonifico deve indicare la causale "Procedura Esecutiva n. 73-2023 R.G. ES. Tribunale di Asti. Versamento cauzione", e dovrà essere effettuato nei giorni antecedenti, al massimo entro e non oltre il giorno che precede quello stabilito per la vendita telematica, al fine di assicurare che l'accredito delle somme sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto della procedura. Si avverte che se e qualora il 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 € 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"*.

\* L'importo cauzionale sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

\* 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). Il *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione *"documenti"*, sottosezione *"portale vendite pubbliche"*.

\* Al fine di agevolare alla vendita telematica "Aste Giudiziarie In Linea S.p.a." fornisce assistenza tramite desk telefonico utenza 0586.20141, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

"Aste Giudiziarie In Linea S.p.a." offre servizio di fornitura PEC per trasmettere le offerte di acquisto nelle aste immobiliari nonché fornitura di firma digitale per sottoscrivere l'offerta d'acquisto nelle aste immobiliari.

\*\*\*\*\*

\* Dopo aver bonificato la cauzione entro e non oltre il giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica, l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 15 settembre 2026** in via telematica inviandola 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, 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 elettronica 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, 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.

\* L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e partita IVA nel caso di acquisto in regime di IVA); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/2/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

\* Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

\* Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

\* Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

\* L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

\* L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si offre di acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura che è il sottoscritto Avv. Piergiorgio Ramello;
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% al prezzo base, e il termine per il versamento del saldo prezzo (che in ogni caso non potrà mai essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);



- l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato a titolo di 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;
  - 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;
  - la richiesta di agevolazioni fiscali;
  - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che effettua l'offerta.

\* 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) sarà 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 A 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 e del caso verranno effettuate dal professionista delegato presso il



proprio studio in Asti, via XX Settembre n. 100 in data **16 settembre 2026 alle ore 17,00.**

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 sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa anche che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

\* All'udienza il sottoscritto 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 complessivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e alla dichiarazione di apertura della 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 SULLE OFFERTE**

\* Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il sottoscritto 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 o superiore al 75% del prezzo base, aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi siano 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**

\* In caso di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con rilancio minimo di gara pari ad **€ 2.000,00 (Euro millecinquecento).**

\* 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La durata della gara è fissata in nn. 6 (sei) giorni, con inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte e con termine il giorno 22 settembre 2026 alle ore 17,00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo 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 al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il sottoscritto 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.

### **AGGIUDICAZIONE**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il sottoscritto professionista delegato 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per l'accredito) sarà restituito – entro il termine di dieci giorni – agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

### **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 per oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e 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 dal sottoscritto professionista delegato, salvo conguaglio:** 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, fatto salvo i casi di riduzioni o esenzioni ove sia possibile ottenere; es. agevolazioni prima casa ecc.)*.

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dell'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

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

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. n. 385 del 1993 ha facoltà

di subentrare nel contratto di mutuo purché nel termine di 15 (quindici) giorni dalla data dell'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 contestazione 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.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.lgs. 385/93 corrispondere direttamente al creditore fondiario sul conto corrente (di cui il creditore avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine per il versamento del saldo del prezzo, l'80% del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, interessi, 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 caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

**In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo o laddove non sia resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa,** mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e dunque ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per quanto di competenza i sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione, o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi.

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

L'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo di vendita; la vendita forzata non è soggetta a garanzia per l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità quali ad es. quelli urbanistici, adeguamento impianti, spese condominiali preesistenti.

Per eventuali violazione della normativa urbanistica/edilizia l'aggiudicatario potrà avvalersi, se ne ricorrono i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 4 DPR 380/2001 e art. 40 sesto comma Legge 47/1958, presentando ove possibile istanza di concessione edilizia o permesso in sanatoria nel termine di giorni 120 (centoventi) dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene è trasferito con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto e sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole, condizioni, modalità, oneri e limitazioni, per le quali si rimanda alla relazione di consulenza tecnica consultabile 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) che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

\* 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 unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere termine non inferiore a giorni 45 (quarantacinque).

Asti, li 22 maggio 2026.

Il professionista Delegato

Avv. Piergiorgio Ramello