

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 212/2023

Il sottoscritto Avv. Federica Davico, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti (AT), Via Brofferio n. 128, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis cpc* nella esecuzione immobiliare n. 212/2023, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Brizi, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 19.11.2026 alle ore 15.00 per il LOTTO UNICO

presso il suo studio in Asti (AT), Via Brofferio n. 128

§§§

La vendita ha ad oggetto il seguente bene immobile, lotto unico, unità commerciale comprensiva di magazzino.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Cherasco (CN), facente parte della particella catastale censita presso l'N.C.E.U. del Comune di Cherasco (CN) al foglio 18, particella 458, subalterno 6 - Categoria: C/1 - Classe 2 - Consistenza: Mq. 306 - Rendita euro 4.709,47 - Piano S1 - T - Via Giuseppe Verdi n. 3.

Trattasi di un'unità commerciale posta a piano terreno di fabbricato a destinazione ricettiva, denominato Albergo "Oasis", comprensiva di magazzino di ampia superficie, ubicato a piano seminterato.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (*allegato n. 9 della relazione di perizia tecnica d'ufficio*) come ricadente in "Aree per attività terziarie esistenti" (T), facente riferimento all'Art. 7.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (*allegato n. 1 della relazione di perizia tecnica d'ufficio 0*) e all'Art 9.4 (*allegato n. 11 della relazione di perizia tecnica d'ufficio*) riferito alle aree destinate alla viabilità.

Il fabbricato risulta posto alle coerenze delle particelle 1407 -42-192-194-1545.

L'unità in oggetto occupa una grande superficie - circa Mq. 300,00 posta a piano terreno, e suddivisa in zona bar, ristorante, forno e cucina, con i bagni per i clienti posti proprio di fronte all'ingresso.

L'accesso al locale avviene tramite un porticato chiuso con tende e zanzariere avvolgibili, molto probabilmente utilizzato come dehors.

Subito di fronte alla porta di ingresso si trova l'accesso all'antibagno ed ai servizi igienici per i clienti; due piccoli bagni dotati di vaso, ed uno a disposizione delle persone diversamente abili.

Nell'antibagno risultano collocati tre lavabi; la pavimentazione, unica per tutta l'attività commerciale, e quindi anche per i bagni, è in ceramica, colore rosato, nel formato cm. 40x40, il rivestimento in ceramica chiara dell'antibagno e dei tre bagni, si sviluppa fino ad altezza delle porte che sono in legno bianco.

La zona destinata al bar risulta ancora completamente arredata con il bancone completo di elettrodomestici e stoviglie.

Nella zona antistante il bancone risultano ancora presenti diversi componenti di arredo quali: tavoli in legno di grandi dimensioni e numerose sedie. La zona destinata a bar risulta essere ben illuminata in quanto lungo il perimetro esterno risultano collocate cinque vetrare di grandi dimensioni.

Dalla zona bar si accede alla sala ristorante: in realtà i due ambienti non sono separati da porte ma risulta posata una struttura in legno contenente portaabiti e cappelliere, che determina un grande passaggio centrale.

La sala ristorante, anch'essa di grandi dimensioni, presenta una superficie pari a circa Mq. 130,00; anche questa porzione di locale risulta zeppa di arredi dell'attività, quali tavoli e sedie, ma in questi ultimi anni in cui l'attività ristorativa è venuta a cessare, il locale è stato utilizzato come magazzino, per cui si trovano accatastati bancali, sacchi di pellets, giochi per bambini, motocicli, e molto altro ancora.

La pavimentazione è identica a quella della zona bar, le pareti risultano tinteggiate nella parte alta in bianco, e nella parte bassa, con altezza pari a circa cm. 120, risulta presente una zoccolatura in colore scuro.

Sul fondo della sala, sulla parete destra, è stato realizzato il forno a legna e nella zona antistante è presente il bancone utilizzato per la preparazione delle pizze.

La sala ristorante presenta due grandi vetrare che affacciano verso l'esterno, e due aperture di dimensioni più contenute che aprono su due piccoli cortiletti, di cui uno posto in comunione con l'accesso alla cucina ed ai servizi igienici utilizzati dal personale.

Tutti i serramenti del locale adibito a bar e ristorante risultano essere in alluminio con vetro doppio, sagomate ad arco, con porta centrale dotata di apertura a spinta verso l'esterno, e pertanto svolgono funzione anche di uscita di emergenza.

L'altezza interna di questo unico ambiente risulta essere pari a cm. 298.

L'ambiente risulta dotato di riscaldamento a pompa di calore con diversi split posizionati a soffitto.

Dalla sala ristorante si accede direttamente alla cucina, che di fatto si sviluppa attorno al forno. Tale ambiente, che ha pianta irregolare, affaccia con una grande vetrata sul cortiletto posto al fondo della sala ristorante, e sull'altro cortiletto posto sul retro del fabbricato.

La superficie della cucina risulta essere pari a Mq. 55,00.

L'accesso alla cucina, tramite la sala ristorante, avviene tramite una rampa, pavimentata in ceramica, che determina un'altezza interna variabile tra i 244 cm. ed i 278 cm.

Le pareti del locale cucina risultano rivestite di piastrelle in ceramica bianca.

All'interno della cucina si trovano ancora le cappe di aspirazione, una piccola cella frigorifera, ed un banco frigorifero.

Collegato alla cucina, tramite un locale di filtro, si trova il servizio igienico utilizzato dai dipendenti; tale servizio affaccia su di un cortiletto posto dietro la scala antincendio, realizzata a servizio dell'attività alberghiera collocata ai piani superiori.

All'interno dello stesso cortiletto trova ubicazione il montacarichi a servizio dell'attività alberghiera.

Con accesso da scala esterna, posta sul retro del fabbricato, si accede al magazzino ubicato a piano seminterrato.

Tale locale risulta dotato di due bocche di lupo, ed inoltre presenta un'apertura con maniglione antipanico, attraverso la quale si accede ad un piccolo cortiletto ove risulta ubicata la centrale termica; tale cortiletto, a sua volta risulta collegato a piano stradale di Via Verdi tramite rampa carrabile. L'altezza interna del locale risulta variabile tra i cm. 283 ed i cm. 295, ed all'interno di questo ambiente avente superficie complessiva pari a Mq. 155,00 risultano essere stati recuperati altri quattro magazzini più piccoli.

Il CTU segnala la presenza del montacarichi, trattato più sopra, che arriva fino al piano del magazzino, oltre che la presenza di una grande cella frigorifero.

Il CTU rileva, inoltre, la presenza di un'enorme quantità di arredi, biciclette e motociclette, ed oggetti di vario genere, stipati in tutti i locali.

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (*allegato n. 9 della relazione di perizia tecnica d'ufficio*) come ricadente in "Aree per attività terziarie esistenti" (T), facente riferimento all'Art. 7.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (*allegato n. 1 della relazione di perizia tec-*

nica d'ufficio) e all' Art 9.4 (*allegato n. 11 della relazione di perizia tecnica d'ufficio*) riferito alle aree destinate alla viabilità.

Sono presenti i seguenti **vincoli**:

- CA - Delimitazioni centro abitato (codice della strada)
- SUE - PR - Aree sottoposte a SUE da realizzare
- NA - perimetrazione centro - Nucleo Abitato

Classi geologiche:

- II Classe II - Art. 11.1

Il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni Urbanistiche acquisita dal Geo Portale del Comune di Cherasco (CN) (*allegato n.21 della relazione di perizia tecnica di ufficio*)

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA DI DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ.

IL CTU ha verificato che dal Comune di Cherasco risultano le seguenti autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dei manufatti edilizi oggetto della presente relazione.

1. Pratica Edilizia n. 97/197 del 01/03/1993, avente ad oggetto: "Costruzione di fabbricato ad uso commerciale da destinarsi a ristorante".

La Commissione Edilizia riunitasi in seduta il 27/10/1993 esprime parere temporaneamente sospensivo

2. Autorizzazione n. 92A082 del 04/09/1992, avente ad oggetto: "Installazione di n. 1 insegna mono facciale luminosa e n. 1 insegna luminosa bifacciale".
Autorizzazione n. 92A082 del 14/09/1992

3. Concessione Edilizia Onerosa n. 71/02 del 24/05/2002 avente ad oggetto: "Costruzione di fabbricato ad uso attività ristorativa e ricettiva"

Inizio lavori: 29 Maggio 2002

Fine lavori: 3 Marzo 2004

Certificato di Agibilità: rilasciato il 24 Maggio 2005

Certificato di Collaudo Statico del 22/02/2005

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo - Parere di Conformità per attività 84 del D.M. 16/02/82 sito in Via Giuseppe Verdi a Cherasco del 18/09/2003

4. Permesso di Costruire n. 34/03 del 21/02/2005, avente ad oggetto: "Variante a Concessione Edilizia n. 71/02 del 24 Maggio 2002.

Comando Provinciale dei vigili del Fuoco di Cuneo- Parere di Conformità per attività 84 del D.M. 16/02/82 sito in Via Giuseppe Verdi a Cherasco del 31/12/2004

5. Denuncia di Inizio Attività n. 265/2004 del 03/11/2004, avente ad oggetto: "Piccole Modifiche a Concessione Edilizia n. 34/03"

Inizio Lavori: 30 giorni successivi alla presentazione della suddetta istanza.

Il CTU, stante quanto sopra esposto, evidenzia che sussistono ancora alcune difformità edilizie, qui di seguito elencate:

Piano Terreno:

Lieve variazione della dimensione degli ambienti e del posizionamento delle aperture - dovute molto probabilmente a divergenze rientranti nei sistemi di misurazione, ed altrettanto probabilmente nelle tolleranze del 2%.

Per quanto riguarda invece il porticato esterno, trasformato in dehors del locale pizzeria, lo stesso non figura autorizzato su nessuna delle pratiche edilizie precedentemente citate; inoltre, lo sbalzo risulta essere superiore a mt. 1,50 - dimensione massima consentita da P.R.G.C. affinché il medesimo non faccia superficie coperta.

Il CTU precisa inoltre che lo stesso porticato risulta essere poi stato tamponato con strutture in vetro e zanzariere, al fine di ricavare un vero e proprio spazio usufruibile dall'attività commerciale. Tale struttura però non risulta sanabile, e pertanto sarà oggetto di demolizione.

Piano Interrato:

Diversa distribuzione degli spazi interni determinando così la creazione di due magazzini più piccoli all'interno del grande spazio centrale.

Il CTU ritiene pertanto necessario redigere una pratica edilizia in sanatoria - Permesso di Costruire - la cui quantificazione indicativa dei costi, risulta essere:

- 1- Diritti di Segreteria Comune di Cherasco = **€. 300,00** sulla base delle tabelle redatte dal Comune e modulata sulla superficie.
- 2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate e sopra elencate = **€. 1.032,00**
- 3- Diritti di segreteria per rilascio Agibilità ed Abitabilità = **€. 100,00**
- 4- Dichiarazione di Abitabilità S.C.A. - completa di dichiarazioni di conformità impianti; nel caso specifico: elettrico, idrico e termico-sanitario, (quella inerente all'impianto elettrico risulta già depositata), quantificate in €. 450,00 cad. + IVA (22%) per un totale pari ad **€. 1.350,00 + IVA (22%)**
- 3- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 4.000,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**
- 4- Quantificazione indicativa del costo di demolizione dell'intera struttura ed il conferimento di tutti i materiali in discarica, ammonti ad **€. 15.000,00 (diconsi euro quindici-mila/00)**

Totale Generale = €. 21.782,00 + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%) - (diconsi euro ventuno-mila-settecento-ottanta-due/00) + quota parte Contributo Inarcassa (4%) + IVA (22%).

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del CTU di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - il predetto constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

Alla luce di ciò, quanto indicato dal CTU nella relazione di perizia tecnica d'ufficio è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

Il CTU, alla data del sopralluogo, ha riscontrato che gli immobili risultarono essere liberi e privi di contratti di locazione.

VINCOLI PAESAGGISTICI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Da verifiche del CTU, il bene, oggetto della presente procedura esecutiva non risulta soggetto a vincoli di natura artistica, storica, turistico-ricettiva di inalienabilità o di indivisibilità.

Il CTU, tuttavia, segnala che tale bene risulta interessato, dai vincoli urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale Vigente sul territorio di Cherasco.

Vincoli:

- CA - Delimitazioni centro abitato (codice della strada)
- SUE - PR - Aree sottoposte a SUE da realizzare
- NA - perimetrazione centro - Nucleo Abitato

Classi geologiche:

- II Classe II - Art. 11.1

Il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni Urbanistiche acquisita dal Geo Portale del Comune di Cherasco (CN), sopra citato.

SI RICHIAMA INTEGRALMENTE QUANTO ESPOSTO NELLA PERIZIA DEL CTU DOTT. ARCH. ROBERTA COMOGLIO DA INTENDERSI INTEGRALMENTE TRASCRITTO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

VALORE DI PERIZIA:

LOTTO UNICO: € 226.000,00

Tuttavia, il professionista delegato alla vendita, in conformità con quanto statuito dal G.E. nell'ordinanza di vendita, nel determinare il prezzo di vendita del bene pignorato, non deve tenere conto degli importi indicati nella perizia immobiliare come dovuti dal debitore esecutato al Comune di Cherasco per debiti tributari I.M.U. e T.A.R.I. in relazione a periodi di imposta già maturati con conseguente rideterminazione del valore commerciale dell'immobile a base d'asta in euro 268.218,00, detratto il 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (- 26.821,80 euro) indica il seguente valore commerciale a base d'asta arrotondato:

LOTTO UNICO: € 241.300,00

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - prezzo base ridotto al 15% - € 205.105,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 153.828,75

Aumento minimo in caso di gara € 1.000,00

§§§

L'immobile viene venduto per il diritto di piena proprietà. L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalle relazioni di consulenza tecnica predisposte dal C.T.U. Dott. Arch. Roberta Comoglio, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); **consulenza**

che qui viene integralmente richiamata e che si da per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

N.B.: OGNI ATTIVITÀ DI MODIFICA DEL COMPENDIO PIGNORATO SARÀ INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

N.B.: LE EVENTUALI OPERAZIONI DI SGOMBERO DEL COMPENDIO PIGNORATO DAI BENI MOBILI DELLA SOCIETÀ ESECUTATA SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c

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 dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astalegale.net : sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica 18.11.2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, 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, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio);
- 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 o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), 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 la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'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 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 d'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 d'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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.

VERSAMENTO CAUZIONE

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare una somma pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **CAUZIONE**, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca d'Alba, intestato al Tribunale di Asti - esecuzione immobiliare RGE 212/2023

IBAN: IT 43F0853047670000000298791

con causale "Proc. Esecutiva n. 212/2023 RGE versamento cauzione lotto unico", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita 18.11.2026. L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica 19.11.2026 non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura secondo la tempistica predetta. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

BOLLO

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 può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **19.11.2026 alle ore 15.00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Federica Davico, in Asti (AT), Via Brofferio n. 128 a mezzo del portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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 che anche in 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 SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di 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 all'offerta minima (corrispondente al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI 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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara sul portale www.spazioaste.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data 19.11.2026 e **fino alle ore 12.00 del giorno 24.11.2026** salvo proroga.

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 del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma www.spazioaste.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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il 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 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.spazioaste.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita in 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 dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione.

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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrerne i presupposti avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

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). Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, tanto, 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 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 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, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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 consegnare al Professionista Delegato la quietanza di pagamento effettuato alla banca.

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, 2° co., n. 5, c.p.c., e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15 – Torino – telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 - cellulare 3664299971, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it _ richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

§§§

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

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Federica Davico, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti (AT) Via Brofferio n. 128, ove

Studio Legale
Avv. FEDERICA DAVICO
Via Brofferio n. 128, Asti (AT) 14100
Tel. e fax 0141383670
P.E.C.: federica.davico@ordineavvocatiasti.eu

sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo appuntamento telefonico (0141.383670).**

Asti, 17.07.2026

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Federica Davico