

**Avv. Giulia Gai**  
Piazza San Giuseppe n. 1 – 14100 Asti (AT)  
Tel. 0141-33222  
Fax 0141-33156 e-mail giuliagai@alice.it  
PEC giulia.gai@ordineavvocatiasti.eu

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA**

**nella procedura di espropriazione immobiliare n. 63/2023 R.G.E.**

L'Avv. Giulia Gai, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe in forza di ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, nella persona del dott. Pasquale Perfetti, a verbale dell'udienza delli 19.12.2023 e di ordinanza pari data, visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, come modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32,

**AVVISA**

che il giorno **15 GENNAIO 2025 alle ore 16,00** avrà luogo avanti il delegato alla vendita Avv. Giulia Gai, presso il suo studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO in SANTO STEFANO ROERO (CN), Frazione San Lorenzo n. 23 bis**

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale unifamiliare sita in Santo Stefano Roero (CN) nella Frazione San Lorenzo ed in particolare al civico 23 bis.

L'unità immobiliare è un fabbricato "da cielo a terra" a due piani fuori terra, costruito in aderenza ad altre unità immobiliari di simile tipologia, che si sviluppano una accanto all'altra.

Si accede all'immobile attraversando il piccolo cortile, che è chiuso da cancello manuale, che è costituito da una stretta e lunga striscia di lotto a partire dalla strada pubblica.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene con una portafinestra, dalla quale si accede al locale soggiorno/cucina.

Da questo locale si arriva alla sala retrostante, nella quale si colloca la scala di accesso al piano primo ed un piccolo ripostiglio, che è collocato nel sottoscala.

La struttura portante del fabbricato è in muratura piena mentre quella orizzontale è realizzata con

solai a travetti e voltini o solette in cemento armato ricostruite.

La struttura del tetto è realizzata in legno con orditure tradizionali e manto in coppi.

L'unità immobiliare è così composta:

Al piano terra:

- Soggiorno/cucina,
- Sala con scala di accesso al P1;
- Ripostiglio,

Al piano primo:

- Camera 1,
- Camera 2,
- Bagno,
- Balcone

## CORTILE

Il fabbricato è dotato di un cortile visibile nella Documentazione Fotografica, che non è riportato a catasto fabbricati nella planimetria catastale agli atti prot. n.T11958 del 05/06/1989.

Il cortile è una piccola striscia di terra di 67 metri quadrati, che dal fabbricato arriva alla strada pubblica ed è cintato ai lati rispetto alle adiacenti proprietà e chiuso da cancello manuale.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è scadente e l'unità immobiliare necessita di lavori di manutenzione e di probabile messa a norma degli impianti.

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Santo Stefano Roero (CN) - Territorio e Servizi Catastali, nel come segue:

Comune di Santo Stefano Roero (CN), N.C.E.U.: Fg. 16, part. 666, cat. A/4, Classe 2, vani 4.5, superficie catastale totale 108 mq, rendita € 62,75 .

## **MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita senza incanto con modalità telematica asincrona avverrà

- per il **LOTTO UNICO** : al prezzo base di euro 43.350,00 con aumento minimo in caso di gara di euro 2.000,00 (duemila/00). L'ammissibilità delle offerte sarà valutata a' sensi del

disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.: l'offerta minima ammissibile risulta pertanto pari ad € 32.513,00 .

A' sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le ore 12 del giorno 14 gennaio 2025, a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), dichiarazione di offerta, per ogni lotto cui si intende effettuare l'offerta, in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), pena l'inefficacia dell'offerta. A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:

a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

ovvero, in alternativa,

b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica a' sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal dì in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente
  - o se persona fisica : cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi;

- se società o ente : la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata;
- se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni 120 (centoventi) dalla data della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- se persona fisica : fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno : fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;
- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;
- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca di Asti, intestato al Tribunale di Asti – Esec. Imm. R.G.E. 63/2023, IBAN: IT28 E060 8510 3010 0000 0058 643 con causale "Tribunale di Asti, Esec. Imm. R.G.E. 63/2023 versamento cauzione", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno 14 GENNAIO 2025 Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

Qualora l'aggiudicatario non intenda valersi della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato a norma dell'art. 41, comma 5, T.U. Bancario d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta ovvero, in difetto, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione direttamente al creditore ipotecario per la parte del prezzo pari al credito del medesimo per capitale accessori e spese (determinato dalla Banca mutuante e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) laddove il credito del creditore ipotecario risulti pari od inferiore al 70% del prezzo d'aggiudicazione e nella misura del 70% del prezzo d'aggiudicazione laddove il credito del creditore ipotecario risulti superiore e dovrà depositare la ricevuta rilasciata dalla Banca mutuante, versando entro il medesimo termine la residua parte del prezzo d'aggiudicazione a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la Banca di Asti, intestato al Tribunale di Asti – Esec. Imm. R.G.E. 63/2023, IBAN: IT28 E060 8510 3010 0000 0058 643. Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare nella medesima

forma le spese a suo carico per il trasferimento nell'importo comunicatogli dal delegato alla vendita.

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà altresì presentare al professionista delegato entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari, al termine dell'udienza fissata.

L'offerta è irrevocabile per giorni 120 (centoventi) a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

L'immobile sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alle disposizioni della Legge n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. Arch. Alessandra Bodda e consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni a' sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno 15 GENNAIO 2025 alle ore 16,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Giulia Gai, in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, a mezzo del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). A tale udienza dovrà comparire un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara € 2.000,00, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data 15

GENNAIO 2025 e fino alle ore 12 del giorno 22 GENNAIO 2025, salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

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

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa e del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento di proprietà).

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

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

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Giulia Gai, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1 (tel. 0141-33222 - fax. 0141-33156), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, Strada Settimo n. 399/15, Torino – tel. 011-48.53.38 oppure 011- 47.31.714, fax 011- 47.30.562, cell. 366-42.99.971.

Asti, li 02.10.2024

Il delegato alla vendita

Avv. Giulia Gai