

*Il Professionista Delegato*

**Avv. Anna Ferrero**

Via Garibaldi n.11-2 – 14015 San Damiano d'Asti (AT)

Tel.-fax 0141-9714124 dell.3391775863

e-mail: [annaferrero1982@libero.it](mailto:annaferrero1982@libero.it)

P.E.C.: [anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu](mailto:anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu)

## **TRIBUNALE CIVILE DI ASTI**

Esecuzione immobiliare n. 257-2021 RG.E. Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Ferrero

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Anna Ferrero (C.F.: FRRNNA82B64A479O, fax 0141-971424, P.E.C.: [anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu](mailto:anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu)) con studio in San Damiano D'Asti (AT) – Via Garibaldi n. 11-2, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti del dottor G. Amoroso, 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 6 agosto 2015 n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che si procederà alla

#### **VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

**il giorno 12 marzo 2025 alle ore 15,00** avanti al delegato alla vendita Avv. Anna Ferrero, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n, 11-2 , dei seguenti immobili per tutta la proprietà:

#### **LOTTO 1**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Nel Comune Asti – Sezione Urbana AT – Foglio 21 – Particella 887 – Sub. 6 – Cat. D/7 – Rendita Euro 5.176,53.

#### **Descrizione immobile**

L'immobile distinto catastalmente con il subalterno 6 viene identificato come Lotto Uno nella presente relazione peritale. Nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire 321/2004, tale porzione di immobile veniva identificata con la lettera "C".

L'immobile è costituito da un locale di grandi dimensioni a piano terreno pari a mq. 675,75 oltre a due locali destinati a bagno (mq. 6,65) ed ufficio (mq. 10,70). Il locale principale ha altezza sotto trave pari a mt. 6,00, mentre i due accessori hanno altezza compresa tra 2,72 e 2,89 mt. Il piano primo è stato reso utilizzabile mediante l'installazione di una scala in ferro ed una struttura precaria a "tubi e giunti". Non è stata indicata la superficie di tale struttura in quanto, essendo precaria, potrà essere rimossa dall'attuale utilizzatore dell'immobile. A seguito della costruzione della struttura precaria si è reso utilizzabile anche il piano primo della porzione occupata da ufficio e bagno al piano inferiore. Tale porzione di immobile è adibita a deposito e presenta una superficie in pianta pari a mq. 19,60. Il

deposito è delimitato oltre che dai muri verso l'esterno e altra unità immobiliare, anche da parapetti in muratura che delimitano solo in parte l'affaccio verso il locale a piano inferiore. Il vano è delimitato verso l'alto dalla copertura prefabbricata del capannone. La superficie calpestabile totale è pari a mq. 693,10 a piano terreno e 19,60 mq. a piano primo per un totale di mq. 712,70 a cui si aggiunge l'area cortilizia di mq. 985. Tale area fa parte della proprietà del sub. 6 ed è gravata da diritto di passaggio a favore del sub. 2 e del sub. 7 oltre che della particella 787. **Il sub. 6 confina catastalmente con : Strada Ragazzi del 99, particelle 175, 887 sub. 2, 75 e 1065.**

## **LOTTO 2**

### **CATASTO FABBRICATI**

Nel Comune : Asti – Sezione Urbana AT – Foglio 21 – Particella 887 – Sub. 7 – Cat. D/7 – Rendita Euro 4.122,45.

#### **Descrizione immobile**

L'immobile distinto catastalmente con il subalterno 7 viene identificato come Lotto Due nella presente relazione peritale. Nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire 321/2004, tale porzione di immobile veniva identificata con la lettera "A". L'immobile è costituito da un locale di grandi dimensioni a piano terreno pari a mq. 501,25 oltre a due locali destinati a bagno (mq. 7,00) ed ufficio (mq. 10,10). Il locale principale ha altezza sotto trave pari a mt. 6,00, mentre i due accessori hanno altezza pari a mt. 2,79. Si accede al piano primo attraverso una scala in ferro posta nel locale principale. Il piano primo è costituito da un unico locale di mq. 17,85, delimitato oltre che dai muri verso l'esterno e altra unità immobiliare, anche da parapetti in muratura che delimitano totalmente l'affaccio verso il locale a piano inferiore. Il vano è delimitato verso l'alto da una struttura in ferro su cui sono state posate perline in legno. L'altezza misurata dal pavimento all'intradosso delle perline è pari a mt. 2,98. La superficie calpestabile totale è pari a mq. 518,35 a piano terreno e 17,85 mq. a piano primo per un totale di mq. 536,20 a cui si aggiunge l'area cortilizia di mq. 1.035. Tale area fa parte della proprietà del sub. 7 ed è gravata da diritto di passaggio a favore della particella 787. Nella porzione di area cortilizia compresa tra il fabbricato di cui al lotto 2 e la particella 75, si è rilevata la presenza di una struttura non autorizzata costituita da elementi a "tubi e giunti" e copertura con onduline metalliche. Questa struttura dovrà essere rimossa da parte dell'aggiudicatario, qualora non venisse rimossa direttamente dall'attuale utilizzatore dell'immobile. Il sub. 7 confina catastalmente con : porzione di capannone 887 sub. 2, 175,787,630,75. Non si è rilevata la presenza di un condominio, pertanto neppure eventuali millesimi di proprietà.

#### **Situazione urbanistica del lotto 1 e del lotto 2**

Il sottoscritto ha svolto ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti allo scopo di reperire le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia. Dalle ricerche effettuate è emerso che il fabbricato, a destinazione artigianale, faceva parte del PECLI denominato "VESPA", approvato con deliberazione di consiglio Comunale n. 26 del 01-04-2003. Successivamente all'approvazione del PECLI, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi :

- **Provvedimento conclusivo n. 81 del 22-09-2004** con cui si autorizzava la costruzione dell'immobile secondo quanto riportato negli elaborati allegati al P.C. 321-2004

- **Permesso di Costruire n. 321 del 22-09-2004**

- **Denuncia di Inizio Attività A.C. 415 del 07-10-2005** per opere in variante al P.C. 321-2004.

A seguito dell'esame delle pratiche edilizie sopra indicate, si sono rilevate alcune difformità tra quanto riportato sulle tavole grafiche e quanto riportato in loco. **Si elencano di seguito le difformità riscontrate, divise per lotto. Per ciascuna delle difformità riscontrate si stima un costo di sanatoria che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.**

### **Lotto 1**

- Le dimensioni totali in pianta ed in sezione sono leggermente difformi da quanto riportato sulle tavole grafiche. Tali difformità non costituiscono violazione delle normative edilizie ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001, cosiddette tolleranze costruttive, in quanto rientrano nella tolleranza del 2 per cento prevista dallo stesso art. 34 bis.

- All'interno del locale principale sono stati ricavati due piccoli locali destinati rispettivamente a bagno (mq. 6,65) ed ufficio (mq. 10,70). Questi locali non compaiono sulle tavole grafiche autorizzate. Si stima una sanzione pari ad **Euro 1.000,00** per la sanatoria degli abusi di cui al punto 2.

- All'interno del locale principale è stata realizzata una struttura precaria a "tubi e giunti" che costituisce una sorta di soppalco sul quale sono stoccati materiali vari. Tale soppalco è accessibile dal piano inferiore attraverso una scala in ferro. Siccome tale struttura è precaria e per sua natura facilmente smontabile o modificabile, non si ritiene possa costituire un abuso edilizio, ma dovrà essere rimossa a carico dell'aggiudicatario. Si stima un costo per la rimozione della struttura precaria pari ad **Euro 1.200,00**

- La costruzione della struttura di cui alla voce precedente ha reso accessibile ed utilizzabile il piano primo dei due piccoli locali ufficio e bagno posti al piano terreno che viene utilizzato come deposito. Qualora l'aggiudicatario intendesse continuare ad utilizzare il piano primo come deposito, dovrà, oltre ad ottenere un titolo edilizio in sanatoria, anche farsi carico di effettuare una verifica strutturale della portata del solaio. Si stima una sanzione forfettaria comprensiva di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di **Euro 800,00**.

- E' stata aperta una nuova finestra sul prospetto Est a servizio del nuovo bagno. Nel caso di presentazione di una unica pratica edilizia, questo abuso sarebbe compreso nella sanzione di cui al punto 1).

- Nelle tavole grafiche non sono rappresentate le dimensioni in pianta ed in sezione delle recinzioni, seppure siano descritte in relazione senza specificarne però le caratteristiche dimensionali. Sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico di una eventuale sanatoria da concordare con i tecnici dell'ufficio urbanistica. In fase di stima, trattandosi di una situazione da concordare con gli uffici comunali, si ritiene di quantificare la sanzione in **Euro 1.000,00**.

Oltre al pagamento delle sanzioni e spese di cui ai punti da 1 a 6, l'aggiudicatario dovrà farsi carico anche delle spese tecniche per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, che vengono stimate in **Euro 1.500,00**. Si riassume di seguito il totale dell'importo da detrarre dal valore del lotto uno:

Sanzione abuso 2	:	Euro	1.000,00	+
Adeguamento abuso 3	:	Euro	1.200,00	+
Sanzione abuso 4	:	Euro	800,00	+
Sanzione abuso 6	:	Euro	1.000,00	+
Onorari	:	Euro	1.500,00	=

---

---

TOTALE : Euro 5.500,00

### **LOTTO DUE – PORZIONE DI FABBRICATO “A”**

- Le dimensioni totali in pianta ed in sezione sono leggermente difformi da quanto riportato sulle tavole grafiche. Tali difformità non costituiscono violazione delle normative edilizie ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001, cosiddette tolleranze costruttive, in quanto rientrano nella tolleranza del 2 per cento prevista dallo stesso art. 34 bis.

- Il piccolo locale a piano terreno di fianco al bagno è stato adibito ad ufficio, mentre quello che doveva essere ufficio al piano primo, è utilizzato come deposito. La scala di accesso al piano primo è a due rampe anziché ad una sola rampa. Il locale a piano primo è delimitato soltanto da parapetti. Si stima una sanzione pari ad **Euro 1.000,00** per la sanatoria degli abusi di cui al punto 2.

- All'interno dell'area cortilizia, in aderenza al lato Est del fabbricato, in occupazione dell'area compresa tra il fabbricato stesso e la recinzione, è stata realizzata una struttura a tubi e giunti coperta con lastre in lamiera grecata che viene utilizzata come tettoia per il deposito di materiali. Questa struttura dovrà essere rimossa a carico dell'aggiudicatario in quanto non sanabile. Si stima un costo per la rimozione della struttura pari ad **Euro 4.000,00**

- Così come per il lotto uno, nelle tavole grafiche non sono rappresentate le dimensioni in pianta ed in sezione delle recinzioni, seppure siano descritte in relazione senza specificarne però le caratteristiche dimensionali. Sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico di una eventuale sanatoria da concordare con i tecnici dell'ufficio urbanistica. In fase di stima, trattandosi di una situazione da concordare con gli uffici comunali, si ritiene di quantificare la sanzione in **Euro 1.000,00**.

Oltre al pagamento delle sanzioni e spese di cui ai punti da 1 a 4, l'aggiudicatario dovrà farsi carico anche delle spese tecniche per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, che vengono stimate in **Euro 1.500,00**.

Si riassume di seguito il totale dell'importo da detrarre dal valore del lotto uno:

Sanzione abuso 2	:	Euro	1.000,00	+
Adeguamento abuso 3	:	Euro	4.000,00	+
Sanzione abuso 4	:	Euro	1.000,00	+
Onorari	:	Euro	1.500,00	=
<hr/>				
TOTALE	:	Euro	7.500,00	

Il fabbricato è dotato di certificato di agibilità n. 4787/2005/153 rilasciato in data 12-12-2005.

### **Situazione occupazionale del lotto 1 e lotto 2**

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultavano occupati da familiari di uno dei soci della S.L. di Schiavinato Livio S.a.s. che hanno consentito al sottoscritto l'accesso al compendio oggetto di stima. Dalle ricerche effettuate non si è evidenziata la presenza di contratti di locazione in essere opponibili alla procedura esecutiva e neppure successivi alla trascrizione del pignoramento, pertanto l'immobile è da

ritenersi libero da locazioni, in quanto l'occupazione avviene senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

## **SERVITU'**

Si ritiene però opportuno evidenziare la presenza di servitù a carico di entrambi i lotti. Si tratta di servitù di passaggio e di elettrodotto.

Con Atto Notaio OMISSIS del 2003 con cui si è trasferita la proprietà della particella 787 al Comune di Asti, si è di fatto costituita una servitù di passaggio a carico di entrambi i lotti oggetto di stima, per l'accesso ed il recesso dalla strada Ragazzi del 99 in quanto diversamente, la stessa particella 787 non avrebbe possibilità di accesso diretto alla strada pubblica.

Con Atto Notaio OMISSIS del 2006, è stata ceduta la porzione B del capannone, andando a creare due servitù di passaggio :

- Servitù passiva di passaggio a carico del sub. 1 (ora sub. 6) ed a favore del sub. 2 per l'accesso dalla via pubblica Strada Ragazzi del 99.
- Servitù attiva di passaggio a favore del sub. 3 (ora sub. 7) ed a carico del sub. 2 e sub. 1 (ora sub. 6) per l'accesso dalla via pubblica Strada Ragazzi del 99.

La ex particella 284 (ora facente parte della 887) era già gravata da servitù di elettrodotto in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio OMISSIS in data 20 giugno 1967 numero 16132 di repertorio e in data 18 ottobre 1967 numero 17777 di repertorio, registrata in Asti in data 25 ottobre 1967 al numero 8389 ed ivi trascritta il 07 novembre 1967 ai numeri 7469/6087.

Tale scrittura non è presente presso l'Archivio Notarile del Comune di Asti, pertanto il sottoscritto ha provveduto a consultarla presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e a trascriverne di seguito il contenuto :

### ***COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO***

*Tra Enel – Compartimento di Torino – Esercizio Distrettuale del Piemonte Occidentale – con sede in Moncalieri (Torino) Corso Roma 17 (concessionario), in persona dei suoi legali rappresentanti sottoscritti, e la Ditta OMISSIS (proprietà) - OMISSIS (usufrutto) domiciliata in Frazione Casabianca, 34 – Asti*

*fatto riferimento al T.U. di leggi sulle acque e sugli impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, si stipula quanto segue:*

*1. La concedente accorda, per sé e aventi causa, all'Enel o suoi successori, la servitù di elettrodotto per la linea elettrica in oggetto costituita da una palificazione in cemento predisposta per n. 3 conduttori, attraverso i fondi di sua proprietà, siti in Comune di Asti regione Cappuccini, indicati, salvo errore, come segue:*

Dati catastali : Comune Asti, Foglio 21, part. 284,n. dei sotesgni, 1 / 2 , 1,80 x 1,80 dimensione basamenti,percorrenza ,112 , Strada Comunale Casabianca

2. In conseguenza di tale asservimento, il concessionario ha la facoltà di abbattere le piante esistenti entro una zona larga m.7 per ciascuna parte dell'asse della linea, e la concedente si obbliga a non coltivare entro tale zona piante di alto fusto. Le piante abbattute ed i frutti pendenti resteranno in luogo a disposizione della concedente.

3. Nella zona asservita il concessionario ha la facoltà di impiantare sostegni in conformità del progetto della linea e di sue eventuali varianti anche di tacciato e, oltre alla facoltà di cui all'articolo precedente, di sfrondare, capitozzare od abbattere anche quelle altre che fossero di impedimento alla costruzione, all'esercizio o al buon funzionamento della linea.

4. Il concessionario avrà libero accesso in qualsiasi momento alla zona asservita, con i mezzi a suo giudizio necessari per la costruzione, esercizio e manutenzione della linea.

5. La presente servitù durerà quanto l'autorizzazione relativa alla linea, con le eventuali proroghe.

6. Per la servitù, come con il presente atto costituita, si conviene a favore della concedente ed a saldo anche di ogni pretesa a qualsiasi titolo in ordine a quanto previsto negli artt. 1-2-3-4 la somma complessiva di L. 33.000 con l'intesa che i danni ai fondi conseguenti ai lavori di costruzione della linea verranno liquidati a parte una volta tanto.

7. Ogni controversia sull'ammontare dei danni verrà rimessa alla decisione di un arbitro amichevole compositore, nominato di comune accordo o, di difetto, dal pretore di Torino.

8. La concedente comunque non potrà richiedere la sospensione dei lavori di costruzione o di manutenzione della linea, qualsiasi controversia insorga tra le parti per corrispettivo o per altri motivi.

9. La concedente dichiara che i fondi asserviti sono di sua esclusiva proprietà e presta le più ampie garanzie da evizione e molestie. Si impegna inoltre a far constare la servitù come sopra costituita in eventuali atti di concessione dei fondi asserviti, obbligando i subentranti nel titolo di proprietà a fare altrettanto.

10. La concedente ha la facoltà di richiedere lo spostamento delle condutture e degli appoggi ai sensi dell'art. 122 del citato T.U. 11-12-1933 n. 1775.

11. Salvo il disposto dell'art. 7, Foro competente per ogni controversia relativa al presente atto, è quello di Torino.

12. Per le causali ed agli effetti dell'articolo 6, l'Enel versa L. 33.000 (lire trentatremila) alla concedente la quale con la firma della presente ne rilascia, a tutti gli effetti, regolare quietanza.

13. Per quanto riguarda non contemplato nella presente scrittura, valgono le norme del T.U. 11 dicembre 1933, n. 1775.

14. Le spese relative al presente atto sono a carico dell'Enel.

Dichiarazione speciale. 19

A norma e per gli effetti dell'art. 1341 del C.C. la concedente dichiara di aver preso completa visione e di accettare tutte le clausole su estese ed in particolare di accettare gli artt. 2 (divieto di piantagioni di alto fusto), 6 (corrispettivo a saldo di ogni pretesa), 7 (clausola compromissoria), 8 (rinuncia alla sospensione dei lavori), 11 (foro competente).

In deroga a quanto stabilito dall'art. 10 della presente scrittura privata, il concedente rinuncia a chiedere lo spostamento della linea in questione, o comunque modifiche ai sostegni, secondo quanto stabilito dall'art. 122 del T.U. 11.12.1933 n. 1775.

#### APPLICAZIONE IVA

Il cedente (soggetto esecutato), non rientra nel caso dell'imponibilità ai fini IVA per obbligo, ciò si evince sia dalla perizia ove è indicato che si tratta di un acquisto da impresa che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione negli ultimi 5 anni, sia dalla visura camerale che riporta all'indirizzo dei capannoni l'unità locale dell'esecutato adibita a magazzino.

Pertanto, si possono verificare le seguenti possibilità:

1. il soggetto esecutato non esprime l'opzione per il regime di imponibilità. La cessione dell'immobile sarà assoggettata a imposta di registro fissa nella misura di 200,00 euro; imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% (salve agevolazioni); imposta catastale con l'aliquota dell'1% (salve agevolazioni).
2. Il soggetto esecutato opta per l'imponibilità, la cessione del fabbricato sarà assoggettata ad IVA del 22%, imposta di registro per euro 200,00, ipotecaria 3%, catastale 1%. Nel caso gli aggiudicatari fossero soggetti passivi IVA, si applicherà il meccanismo del *reverse charge*
- 3.

#### CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Il prezzo base della vendita per il **lotto 1 è di euro 200.000,00** e per il **lotto 2 di euro 150.000,00** con aumento minimo in caso di gara di **€ 2.000,00 per tutti**.

- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a **euro per il lotto 1 , euro 150.000,00 per il lotto 2 euro 112.500,00.**
- L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato

nell'elaborato peritale di stima in atti 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. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

•

#### **PRESENTAZIONE OFFERTE E VERSAMENTO CAUZIONE**

- Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le **ore 12,00 del giorno 11 marzo 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 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 ai 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, 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 ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni 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.
- L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:**

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica;
- 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 D'Alba filiale di San Damiano d'Asti, intestato al Tribunale di Asti - esec. imm. R.G. 257-2021 IBAN: IT 79X085304767000000284695.con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 257-2021 R.G.E. versamento cauzione...lotto numero...", 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 11 marzo 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.

- Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate entro 10 giorni a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
- L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- 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 **12 marzo 2025** presso lo studio del professionista delegato Avv. Anna Ferrero in San Damiano d' Asti, Via Garibaldi n. 11-2, a mezzo del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](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.

## **GARA TRA OFFERENTI**

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara €. 2.000,00 per il lotto uno ed euro per ilotto due 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 **12 marzo 2025 ore 15,00** e fino alle ore **12,00 del 16 marzo 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.

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.

## **AGGIUDICAZIONE**

- 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 (di cui oltre) 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 precedente 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, l'80% del 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.

## **PUBBLICAZIONE**

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. Anna Ferrero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n. 11-2 (tel. 339-1775863), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

#### **CUSTODIA**

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it). Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

#### **PUBBLICITA'**

Pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, almeno una volta e per estratto sulla testate: inserito sui seguenti 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), unitamente alla relazione peritale.

\*\*\*                    \*\*\*

San Damiano d'Asti, li 30.11.2024

Il Professionista Delegato Avv. Anna Ferrero