

**Avv. Luigi A. Florio**  
Piazza San Giuseppe n. 1– 14100 Asti (AT)  
Tel. 0141-33222  
Fax 0141-33156 e-mail segreteria@studiolegaleflorio.it  
PEC florio.luigi@ordineavvocatiasti.eu

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA**

**Nell'esecuzione immobiliare R..E. n. 104/2021**

L'Avv. Luigi A. Florio, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, delegato alla vendita nel giudizio di divisione in epigrafe in forza di ordinanza del Giudice del Tribunale di Asti, nella persona del dott. Pasquale Perfetti, con ordinanza 05.12.2023, e successivo provvedimento 16.08.2024 a firma della Dott.ssa Paola Amisano, 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 **16 APRILE 2025 alle ore 16,00** avrà luogo avanti il delegato alla vendita Avv. Luigi A. Florio, presso il suo studio in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del seguente immobile:

**LOTTO UNICO sito nel COMUNE DI CANTARANA (AT)**

**Regione Arboschio, Via Musanzia n. 1**

N.C.E.U. B633 Comune di Cantarana (AT)

Foglio 5 particella 619 sub.1, cat. D/7, R € 2.305,00

Foglio 5 particella 619 sub.3, cat. C/6, cl.U, Cons. 100 mq, Sup. cat. 124 mq, R € 175,60

Foglio 5 particella 619 sub.4, cat. A/10, cl.U, Cons. vani 4,5, Sup. cat. 120 mq, R € 418,33

Foglio 5 particella 619 sub.5, cat. A/2, cl.1, Cons. vani 5, Sup. cat. tot. 156 mq

(tot. escluse aree scoperte: 140 mq), R € 173,01

N.C.T. B633 Comune di Cantarana (AT)

Foglio 5 particella 619, Ente Urbano, Sup. 22ha 72are

Immobile costituito da : immobile ad uso ufficio + civile abitazione (Mq 333,00) e capannone (Mq 520,00)

Il compendio immobiliare, oggetto della presente relazione peritale, è situato nella zona industriale, in prossimità della stazione ferroviaria di Villafranca-Cantarana, ed è raggiungibile dalla SP 10a, che costeggia il lato a sud dell'area.

Il compendio immobiliare è costituito da un edificio a base quadrata a due piani fuori terra, con mansarda e locale interrato, libero sui quattro lati, collegato a un capannone industriale tramite una struttura in muratura adibita a locale di deposito, al piano terreno, e, al piano sovrastante, a percorso di collegamento pedonale scoperto, tra il primo piano dell'abitazione e il capannone.

Il cortile di accesso alla proprietà è in battuto di calcestruzzo, la recinzione dell'area, in pannelli tipo "orsogrill" verniciati e fissati su un muretto in cemento armato, si interrompe in prossimità degli accessi carrai, definiti da due pilastri in c.a. La porzione di recinzione insistente sulla particella 499 è costituita da muretto in cls con rete metallica plastificata. L'edificio adibito ad uffici-residenza ha pareti rivestite in paramano, tetto con struttura in c.a. e tegole wierer, pluviali e canali di gronda in rame. I balconi sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato, di piccolo formato, e copertine in pietra, le ringhiere sono in ferro verniciato. I serramenti sono in alluminio con doppi vetri e scuri in alluminio verniciato. I davanzali esterni sono in pietra.

Il capannone adibito a magazzino è realizzato con struttura in c.a. prefabbricata, il tamponamento esterno è in blocchi di calcestruzzo forato e le finestre sono in alluminio.

Complessivamente il cespite si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

### **Capannone (part. 619 sub.1)**

La struttura dell'edificio è in elementi prefabbricati in c.a. rivestiti esternamente con blocchi in calcestruzzo forato di spessore 20 cm. La copertura dell'intero edificio è composta da capriate in c.a. prefabbricate sormontate da travi a doppio T. Il capannone presenta una pavimentazione in calcestruzzo lisciato ed è dotato di due portoni sezionali elettrificati, posti rispettivamente sul prospetto nord e sud. I serramenti esterni sono in alluminio a tre vetri e misurano 200x170 cm. La superficie utile del magazzino è di circa 500,00 mq. L'altezza interna all'intradosso delle capriate è di ca. 6,75 m. L'edificio è dotato di impianto elettrico; assente l'impianto di riscaldamento.

### **Locali al piano terra (part.619 sub.4)**

Dal lato sud-ovest del cortile, si raggiunge il piano di imposta del fabbricato tramite scaletta in c.a. Il piano terra è caratterizzato dalla presenza di numerose portefinestre che consentono di avere

molteplici accessi agli ambienti interni, originariamente adibiti ad uffici, oggi utilizzati con destinazione mista, in prevalenza residenziale.

Il piano terreno si articola nei seguenti locali: un ingresso/soggiorno, un bagno, una cucina e un locale adibito ad ufficio. Sotto il passaggio tra l'abitazione al piano primo e il capannone è presente un locale tecnico/deposito con superficie di circa 10,00 mq. I locali cucina e soggiorno hanno catastalmente destinazione ad uffici. La cucina presenta porzioni di pareti rivestite in piastrelle di ceramica. I pavimenti dei locali sono realizzati con piastrelle di gres 30x30. Le porte interne sono cieche, in legno. Il bagno ha pareti e pavimento rivestiti in piastrelle di ceramica ed è dotato di sanitari, doccia e vasca. I soffitti sono piani e l'altezza interna è di 2,75 m. La superficie utile dei locali al piano terra, esclusa la scala, è di circa 90,00 mq.

#### **Locali al primo piano (part.619 sub.5)**

Al primo piano del fabbricato si accede dal PT (sub. 4) tramite scala interna in muratura, realizzata con pedate in marmo verde ed alzate in marmo bianco. Gli ambienti del piano si articolano in: un locale catastalmente contraddistinto come cucina e ora adibito a soggiorno, due bagni di cui uno cieco, originariamente destinato a ripostiglio, un disimpegno e due camere. Tutti i locali hanno un accesso al balcone che circonda l'intero edificio e si sviluppa per una superficie complessiva di circa 58,00 mq; la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, di piccolo formato, e la ringhiera in ferro verniciato. I locali hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, porte interne, cieche, in legno. Anche su questo livello i bagni hanno pavimento e pareti rivestite in piastrelle di formato e colori diversi a formare motivi geometrici di decoro e sono dotati di sanitari, box doccia e il più grande anche di vasca idromassaggio. I soffitti dei locali sono piani ed hanno un'altezza pari a 2,80 m. I serramenti sono dotati di zanzariere. La superficie utile dei locali al piano primo è di circa 100,00 mq

#### **Locali al Piano sottotetto (part. 619 sub.5)**

Proseguendo per la scala interna, schermata da una porta cieca in legno, si raggiunge il piano mansardato costituito da un locale di sgombero su cui affacciano due locali, di cui uno, individuato catastalmente come sgombero, oggi destinato a bagno. Anche a questo piano, gli ambienti sono dotati di serramenti in alluminio e vetri doppi con scuri in alluminio verniciato ed affacciano, in corrispondenza delle due testate (nord-ovest e sud-est), su balconi con pavimento in gres e ringhiere in ferro verniciato. Detti balconi hanno una superficie di ca. 8,00 mq ciascuno. Sono presenti due lucernari di dimensioni circa 80x100 cm, di cui uno nel locale adibito a bagno. I

pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le porte, cieche, in legno. Il bagno, dotato di sanitari e doccia, ha pareti e pavimento rivestiti in piastrelle di ceramica. Il solaio ha un'altezza pari a 2,85 m, all'intradosso del colmo, e pari a 1,38 m nella parte più bassa. La superficie utile dei locali è di circa 72,00 mq.

### **Autorimessa (part.619 sub.3)**

Al locale interrato adibito ad autorimessa si può accedere dai locali al piano terra, tramite scala interna, e tramite rampa carrabile in calcestruzzo posizionata sul lato sud-est del fabbricato. Il locale interrato è dotato di un portoncino carraio in ferro verniciato e vetro con apertura manuale. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato 30x30cm, le pareti sono intonacate e il solaio è piano. L'altezza interna misura 2,65 m e la superficie del locale circa 95,00 mq. Il locale è dotato di impianto elettrico.

L'U.I. è dotata di caldaia, "Immergas - Eolo Maior 32 kw", alimentata a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria per il PT e 1°P, ognuno munito di un termostato; come corpi scaldanti sono presenti radiatori a piastra.

Il piano sottotetto è dotato di caldaia murale a gas, per il riscaldamento tramite radiatori e la produzione di acqua calda sanitaria; nell'ambiente è presente un termostato.

Le acque B/N scaricano nella fognatura comunale.

Sono presenti certificazioni relative all'impianto elettrico e termico da verificare in quanto rilasciate sulla base del P.di C. 5/2000 non corrispondente allo stato attuale.

L'immobile, individuato ai subb. 4 e 5, risulta essere in Classe Energetica: E come da APE n. 2023 104291 0019 e 2023 104291 0020 con validità fino al 31.12.2024.

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

La vendita senza incanto con modalità telematica asincrona avverrà al prezzo base di **€ 154.000,00** con aumento minimo in caso di gara di euro 2.000,00 (duemila/00). L'ammissibilità delle offerte sarà valutata ai sensi del disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.: l'offerta minima ammissibile risulta pertanto pari ad **€ 115.500,00**

Ai 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 15 APRILE 2025, a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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;
  - o 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;
  - o 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 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 – Procedura n. 104/2021, IBAN: IT98U0608510301000000059214 con causale "Tribunale di Asti, procedura 104/2021 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 15 APRILE 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.

Entro il termine indicato per il versamento del saldo, e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nella medesima forma le spese a suo carico per il trasferimento dell'immobile, ovvero il 15% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa e del 20% 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).

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. Bruno Briola 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 ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno 16 APRILE 2025 alle ore 16.00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Luigi Florio, in Asti, Piazza San Giuseppe n. 1, 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.

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 16 APRILE 2025 e fino alle ore 12 del giorno 22 APRILE 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.

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. Luigi Florio, 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 23.01.2025

Il delegato alla vendita  
Avv. Luigi Florio