

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 100/2022 R.G.E.

L'avv. Maria Cristina Farinetti, professionista delegata ai sensi dell'articolo 591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione giusta ordinanza notificata in data 02.05.2024 e relativa ordinanza integrativa, visto l'articolo 569 e ss cpc, in relazione all'esecuzione n. 100/2022 R.G.E. pendente avanti al Tribunale di Asti

AVVISA CHE

il giorno **30 OTTOBRE 2025 a partire dalle ore 15:00, con gli orari di seguito specificati in relazione a ciascun lotto alla sezione "esame delle offerte"**, avrà luogo presso lo studio della sottoscritta in Canale (CN), Piazza Trento e Trieste n. 12, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**, per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea Spa, avente ad oggetto i beni di seguito meglio descritti.

LOTTO PRIMO - ore 15:00

Piena proprietà per l'intero

Prezzo base: € 48.553,00

Comune di Canelli (AT): terreni Foglio 8, mappali n. 357 e n. 382 - Foglio 16, mappale n. 1389

Comune di San Marzano Oliveto (AT): terreni Foglio 5, mappali n. 801 - n. 803 - n. 832 - n. 833 e n. 835

Descrizione dei beni di cui al LOTTO PRIMO (lotti 1, 2 e 3 descritti in perizia)

Si precisa preliminarmente che i beni ricompresi nel presente LOTTO PRIMO vengono individuati nella perizia di stima come lotto 1, lotto 2 e lotto 3 e sono stati accorpati in unico lotto con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 30.04.2024.

= Comune di Canelli (AT): Catasto Terreni - Foglio 8, mappali n. 357 e 382

Gli immobili in questione costituiscono un appezzamento di terreno attualmente agricolo, inserito in area con destinazione urbanistica produttiva, che forma un unico lotto di ampie dimensioni sito nel comune di Canelli (AT), in Regione Mariano, lungo la SP105, quasi al confine con il Comune di San Marzano Oliveto (AT). Situato alla estrema periferia est della città di Canelli, il lotto è posto ai margini dell'area produttiva, molto ampia e quasi completamente edificata, in una zona che il PRG individua come di espansione per insediamenti di nuovo impianto disciplinati in regime di Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio esteso ai confini cartograficamente delimitati in PRG: non è pertanto consentita l'edificazione solo sui terreni pignorati ma esclusivamente nell'ambito di una lottizzazione che interessi l'intero comparto perimetrato in PRG. I terreni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 4.555,00 mq, giacitura in piano, ciascuno a forma di rettangolo e adiacenti, sono costeggiati a est e dalla strada provinciale Regione Mariano che, nelle previsioni di PRG, interessa il lotto 382 per la nuova viabilità a servizio dell'area produttiva. Attualmente sono coltivati a seminativo.

Coerenze: Il bene è posto alle seguenti coerenze: strada comunale – Foglio n. 8 particella 384 - Foglio n. 8 particella 382 - Foglio n. 8 particella 380 - Foglio n. 8 particella 386 - Foglio n. 8 particella 387.

= Comune di Canelli (AT): Catasto Terreni - Foglio 16, mappale n. 1389

L'immobile in questione è situato in centro storico, in prossimità del Municipio di Canelli e si raggiunge da via Roma percorrendo via Massimo d'Azeglio. Il lotto delle dimensioni catastali di circa 90 mq è un piccolo appezzamento di terreno cortilizio residuale di un intervento edilizio per la realizzazione di un'autorimessa con alcuni box auto sul mappale 378, attiguo; vi si accede nel punto in cui via Antonio Rosmini piega a destra, entrando nell'autorimessa attraverso il portone di accesso alla stessa, percorrendo l'area di manovra e attraversando un ulteriore portone che consente l'accesso al lotto in esame. Si tratta di un'area verde, delimitata dal costruito lungo il suo perimetro tranne che verso est dove è in continuità con un terreno di altra proprietà non recintato. L'area non è mantenuta e si presenta in stato di abbandono.

Coerenze: Il bene è posto alle seguenti coerenze: Foglio n. 15 particella 378; Foglio n. 16 particella 1390; Foglio n. 16 particella 935; Foglio n. 16 particella 371.

= **Comune di San Marzano Oliveto (AT): Catasto Terreni - Foglio 5, mappale n. 801; Foglio 5, mappale n. 803 - Foglio 5, mappale n. 832; Foglio 5, mappale n. 833; Foglio 5, mappale n. 835**

Gli immobili in questione costituiscono un unico appezzamento di terreno ricompreso in un intervento edilizio per la realizzazione di tre fabbricati residenziali nell'ambito di un P.E.C. (piano Esecutivo Convenzionato) disciplinato dalla convenzione urbanistica a rogito Notaio Eugenio Torello, Rep. n. 103.163, Raccolta n. 10.490, registrato a Nizza M.to il 11/12/2004 al n. 1852. Il compendio è situato lungo la SP6, nel tratto di versante collinare compreso tra i comuni di Moasca e Canelli che ricade nel Comune di San Marzano Oliveto. Vi si accede da una strada laterale, a sinistra provenendo da Moasca, che serve gli insediamenti residenziali realizzati in attuazione del PEC e alcuni altri edifici. Si tratta di aree di pertinenza del P.E.C. nell'ambito del quale erano state asservite a vincolo di durata illimitata; non potranno, pertanto, essere utilizzati ai fini edificatori e il loro impiego è vincolato a tali destinazioni d'uso dalla convenzione urbanistica sottoscritta con l'Amministrazione Comunale. In particolare, i mappali 801, 803, 832 e 833 sono interessati dalla viabilità di accesso ai lotti dei singoli fabbricati indicata in planimetria come "strada interna di P.E.C. privata", mentre il lotto 835 costituisce un'area a parcheggio indicata in planimetria come "area di P.E.C. privata". La strada è asfaltata e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'area privata di PEC è di fatto un'area cortilizia prospiciente il fabbricato più a monte dell'insediamento residenziale oggetto di PEC, e consente l'accesso carraio all'autorimessa e pedonale alle unità residenziali che compongono il fabbricato. Il "cortile" è ricavato nel versante collinare ed è delimitato da muri di sostegno/contenimento in calcestruzzo armato a vista, è pavimentato con autobloccanti ed è privo di cancellata di chiusura, si presenta nel complesso in discrete condizioni di manutenzione.

Coerenze: il predetto compendio immobiliare è posto alle seguenti coerenze: Foglio 5, mappale n. 667; Foglio 5, mappale n. 4; Foglio 5, mappale n. 482; Foglio 5, mappale n. 581; Foglio 5, mappale n. 834; Foglio 5, mappale n. 800; Foglio 5, mappale n. 805.

Dati catastali LOTTO PRIMO (lotti 1, 2 e 3 descritti in perizia)

Comune di Canelli – Catasto Terreni:

Foglio 8, mappale n. 357, consistenza 37 are 5 ca

Foglio 8, mappale n. 382, consistenza 8 are 50 ca

Foglio 16, mappale n. 1389, consistenza 90 ca

Comune di San Marzano Oliveto – Catasto terreni:

Foglio 5, mappale n. 801, consistenza 60 ca

Foglio 5, mappale n. 803, consistenza 60 ca

Foglio 5, mappale n. 832, consistenza 1 are 20 ca

Foglio 5, mappale n. 833, consistenza 35 ca

Foglio 5, mappale n. 835, consistenza 3 are 10 ca.

Il CTU incaricato dal Tribunale, dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie delle mappe catastali dei beni oggetto di pignoramento, ha riscontrato la sostanziale conformità delle stesse. In merito alla qualità di coltura dei terreni ha però evidenziato che tutte le particelle oggetto di pignoramento riportano in visura catastale una indicazione diversa rispetto a quella effettivamente rinvenuta in loco. Il CTU ha quindi predisposto la variazione catastale con la redazione di duemodelli DOCTE per la variazione delle colture dei lotti ad eccezione delle particelle site nel Comune di San Marzano Oliveto censite Foglio 5, mappali n.801 – 803 – 832 – 833 – 835 per le quali è indicata la coltura "vigneto" e "seminativo" e che sono invece aree di pertinenza dei fabbricati oggetto di PEC. Il CTU ha ritenuto corretto non effettuare la variazione di coltura essendo le particelle legate ad un intervento edilizio e ritenendo pertanto più corretta la loro trasposizione al catasto fabbricati come aree di pertinenza dei fabbricati oggetto del PEC. I costi di tale eventuale variazione catastale si stimano sommariamente in circa € 1.000,00 complessivi, variazione e costi che resteranno a carico della parte aggiudicataria.

Situazione edilizia e urbanistica LOTTO PRIMO (lotti 1, 2 e 3 descritti in perizia)

Tutti beni oggetto del LOTTO PRIMO sono aree libere da fabbricati. Gli immobili in oggetto costituiscono appezzamenti di terreno siti all'interno del perimetro urbano, disciplinati dai PRG dei singoli comuni di

appartenenza; le destinazioni urbanistiche, già indicate in sede di descrizione dei lotti e riportate nei rispettivi CDU, cui si rimanda, sono le seguenti:

- **Comune di Canelli: Foglio 8, mappali n. 357 e n. 382**

Il PRG individua la zona come area di espansione produttiva per insediamenti di nuovo impianto disciplinati in regime di Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio (SUE) di iniziativa pubblica, esteso ai confini cartograficamente delimitati in PRG (siglata DE3/1): non è pertanto consentita l'edificazione solo sui terreni pignorati ma esclusivamente nell'ambito di una lottizzazione che interessi l'intero comparto perimetrato in PRG. I beni ricadono nella fascia di rispetto delle acque pubbliche ai sensi del D.Lgs.42/2004. L'articolo 36: Aree a destinazione produttiva di tipo D, DC, DR, DE delle N.T.A. disciplina i seguenti parametri per le aree DE2, DE3/1, DE3/2: area costruibile massima: 40% della superficie fondiaria totale del lotto; area libera minima: 24% della superficie fondiaria totale del lotto; indice di utilizzazione fondiaria: 80% della superficie fondiaria totale del lotto. Come da PRG le particelle in esame sono interessate in maniera importante dalla previsione di viabilità di progetto del comparto.

- **Comune di Canelli: Foglio 16, mappale n. 1389**

Il PRG individua la zona con la sigla A2-1-R9 che comprende il nucleo centrale del centro urbano ed è destinata ad interventi di recupero di iniziativa pubblica o privata nell'ambito di piani di recupero. Le tipologie previste sono quelle esistenti. L'intera zona è soggetta alla tutela di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e sm e la particella ricade nell'area di Core Zone 5 (Canelli e l'Asti spumante). Come descritto l'area in esame è residuale di un precedente intervento edilizio ed è priva di indice edificatorio.

- **Comune di San Marzano Oliveto: Foglio 5, mappali n.ri 801 – 803 – 832 – 833 – 835**

La destinazione d'uso ammessa dal PRG è residenziale e l'attivazione degli interventi di nuova edificazione è stata sottoposta alla preventiva redazione di P.E.C. per l'intera area C8 con la localizzazione dei servizi, disciplinato dalla convenzione urbanistica a rogito Notaio Eugenio Torello, Rep. n. 103.163, Raccolta n. 10.490, registrato a Nizza M.to il 11/12/2004 al n. 1852. Le particelle in oggetto sono aree di pertinenza del P.E.C. asservite a vincolo di durata illimitata con le destinazioni d'uso di "strada interna di PEC privata" e di "area di PEC privata"; non potranno, pertanto, essere utilizzate ai fini edificatori e il loro impiego è vincolato a tali destinazioni d'uso dalla convenzione urbanistica sottoscritta con l'Amministrazione Comunale. Il CTU ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di San Marzano Oliveto al fine di acquisire la convenzione urbanistica del PEC in Ambito C8 del PRGC e l'elaborato grafico Tav. 2 relativo alla sistemazione delle aree di lotto ove sono rappresentate le particelle oggetto di pignoramento individuate al catasto terreni al Foglio 5, mappali n. 801, 803, 832, 833, 835.

Vincoli LOTTO PRIMO (lotti 1, 2 e 3 descritti in perizia)

Sul compendio non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

I vincoli di natura urbanistica sono quelli sopra riportati, come descritti negli allegati CDU che si richiamano. Le particelle site nel Comune di San Marzano Oliveto individuate al Catasto Terreni al Foglio 5, mappali nn. 801, 803, 832, 833, 835, sono aree di pertinenza di P.E.C. asservite a vincolo di durata illimitata con le destinazioni d'uso di "strada interna di PEC privata" e di "area di PEC privata" con convenzione urbanistica a rogito Notaio Eugenio Torello, Rep. n. 103.163, Raccolta n. 10.490, registrato a Nizza M.to il 11/12/2004 al n. 1852 sottoscritta con l'Amministrazione Comunale.

Situazione occupazionale LOTTO PRIMO (lotti 1, 2 e 3 descritti in perizia)

I terreni di cui al lotto PRIMO non risultano gravati da contratti di affitto e, dunque, sono da considerarsi liberi.

Regime fiscale del trasferimento LOTTO PRIMO (lotti 1, 2 e 3 descritti in perizia)

In merito al regime fiscale della vendita il C.T.U. precisa che, dalle informazioni assunte, la vendita E' SOGGETTA AD IVA – che resterà a carico dell'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di vendita - trattandosi di beni in capo ad una società e rimanda ad eventuali opportuni approfondimenti da parte di consulente fiscale.

Attestato di prestazione Energetica LOTTO PRIMO (lotti 1, 2 e 3 descritti in perizia)

I lotti oggetto di pignoramento sono terreni, pertanto non è necessaria la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO SECONDO - ore 15:30
Piena proprietà per l'intero
Prezzo base: € 28.794,00
Comune di Mongardino (AT): terreni
Foglio 3, mappale n. 803 - Foglio 3, mappale n. 804

Descrizione dei beni di cui al LOTTO SECONDO (lotto 4 descritto in perizia)

Si precisa che i beni costituenti il lotto SECONDO del presente vengono individuati nella perizia di stima come lotto 4 (essendo stati i restati lotti descritti in perizia riuniti in unico lotto con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 30.04.2024).

= **Comune di Mongardino (AT): Foglio 3, mappali n. 803 e n. 804**

Gli immobili in questione costituiscono un appezzamento di terreno della consistenza catastale di circa 4.911 mq. Ai terreni si giunge da Asti, percorrendo la Strada Provinciale 59 ed imboccando sulla sinistra la SP15 poco prima di Isola d'Asti; proseguendo lungo la SP15 si giunge nell'abitato di Mongardino d'Asti entrando da via S. Pietro; la prima via a sinistra è via Variglia Monchissone, percorrendo la quale si raggiungono i terreni pignorati dopo circa duecento metri sulla sinistra. Il lotto, situato nel cuore delle colline del vino fa parte del territorio del Monferrato astigiano, situato sulla sponda sinistra del Tanaro, dista da Asti circa 10 Km; ben servito dal punto di vista dei collegamenti stradali è situato in prossimità della Autostrada 33 Asti-Cuneo che dal comune di Mongardino dista circa 3 km. Situato alla periferia ovest del paese, il lotto è posto ai margini del centro urbano, in una zona collinare molto panoramica che il PRG individua come nucleo frazionale di "Monchissone" dove sono previsti interventi di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale. I terreni pignorati formano un rettangolo ed hanno giacitura collinare con forte acclività, sono costeggiati a ovest dalla via Variglia Monchissone ed attualmente sono coltivati a bosco. Il lotto è inserito in area con destinazione urbanistica parte residenziale e parte agricola; la porzione che ricade nel perimetro edificabile è quella posta a monte verso via Variglia Monchissone ed ha dimensione di circa 1.800 mq complessivi.

Coerenze: il compendio è posto alle seguenti coerenze: via Variglia Monchissone; Foglio 3, mappale n. 788; Foglio 3, mappale n. 753; Foglio 3, mappale n. 494; Foglio 3, mappale n. 493; Foglio 3, mappale n. 711; Foglio 3, mappale n. 172; Foglio 3, mappale n. 667; Foglio 3, mappale n. 805; Foglio 3, mappale n. 830.

Dati catastali LOTTO SECONDO (lotto 4 descritto in perizia)

Comune di Mongardino (AT) – Catasto Terreni:

Foglio 3, mappale n. 803, consistenza 24 are 70 ca

Foglio 3, mappale n. 804, consistenza 24 are 41 ca

Il CTU incaricato dal Tribunale, dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie delle mappe catastali dei beni in oggetto, ha riscontrato la sostanziale conformità delle stesse. In merito alla qualità di coltura dei terreni ha però evidenziato che tutte le particelle oggetto di pignoramento riportano in visura catastale una indicazione diversa rispetto a quella effettivamente rinvenuta in loco. Il CTU ha quindi predisposto la variazione catastale con la redazione di due modelli DOCTE per la variazione delle colture dei terreni.

Situazione edilizia, urbanistica e catastale LOTTO SECONDO (lotto 4 descritto in perizia)

Gli immobili in oggetto costituiscono appezzamenti di terreno siti all'interno del perimetro urbano, disciplinati dai PRG dei singoli comuni di appartenenza; le destinazioni urbanistiche, già indicate in sede di descrizione dei lotti e riportate nei rispettivi CDU, cui si rimanda, sono le seguenti.

Situato alla periferia ovest del paese, il lotto è posto ai margini del centro urbano, in una zona collinare molto panoramica che il PRG individua come nucleo frazionale di "Monchissone" dove sono previsti interventi di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale. Le particelle ricadono parzialmente in AREA normativa di intervento denominata C.4.5 AS – AREA NORMATIVA DI INTERVENTO DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI TIPO SPECIALE, lotto C, normata dai disposti di cui all'articolo 25 delle N.d.A. del P.R.G.C., e parzialmente in AREA NORMATIVA DI INTERVENTO DESTINATA AD USI AGRICOLI (e.1) normata dai disposti di cui all'articolo 25 delle N.d.A. del P.R.G.C. Le particelle ricadono parzialmente in Classe II A aree a morfologia collinare caratterizzate da dissesti a piccola scala, aree caratterizzate da fenomeni di dilavamento, e parzialmente in Classe III A1 di pericolosità geomorfologica, aree ubicate nei versanti collinari caratterizzate da

condizioni geomorfologiche poco favorevoli ad elevata propensione al dissesto, individuate dalla Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica. Le particelle ricadono in AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO" di cui alla Legge Regionale 45/1989 e s.m.i.. Nelle previsioni di PRG, l'area è individuata dalla sigla AS c.4.5 e prevede i seguenti indici edilizi: If = 0,50 mc/mq, Rcf = 35 mq/100 mq, H = mt. 7,50.

I beni in oggetto sono aree libere da fabbricati.

Vincoli LOTTO SECONDO (lotto 4 descritto in perizia)

Sul compendio non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

I vincoli di natura urbanistica sono quelli sopra riportati, come descritti negli allegati CDU che si richiamano.

Situazione occupazionale LOTTO SECONDO (lotto 4 descritto in perizia)

I terreni di cui al lotto SECONDO non risultano gravati da contratti di affitto e, dunque, sono da considerarsi liberi.

Regime fiscale del trasferimento LOTTO SECONDO (lotto 4 descritto in perizia)

In merito al regime fiscale della vendita il CTU precisa che, dalle informazioni assunte, la vendita E' SOGGETTA AD IVA – che resterà a carico dell'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di vendita - trattandosi di beni in capo ad una società e rimanda ad eventuali opportuni approfondimenti da parte di consulente fiscale.

Attestato di prestazione Energetica LOTTO SECONDO (lotto 4 descritto in perizia)

I beni in oggetto sono terreni, pertanto non è necessaria la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato. **L'offerta minima** per la partecipazione a questa vendita senza incanto, pertanto, sarà pari:

a **Euro 36.415,00** quanto al **LOTTO PRIMO**

a **Euro 21.596,00** quanto al **LOTTO SECONDO**

Le offerte di acquisto per ciascun lotto potranno essere formulate **solo in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda di ciascun singolo lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it, sul quale saranno indicati, ai fini della 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://pstgiustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Per supporto tecnico inerente la presentazione delle offerte "Aste Giudiziarie In Linea S.p.A." fornisce assistenza telefonica: al numero 0586-201415 (staff vendite); al numero verde ad addebito ripartito 848.582031; all'indirizzo e.mail assistenza@astetelematiche.it.

L'offerta, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 29 OTTOBRE 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella 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, stato civile, recapito telefonico). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge.

- 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 giuridica, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare solo da un avvocato, 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. **L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione de:**

- 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 (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima), 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 e di bollo;
- 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;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste a mezzo SMS.

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, nonché 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.

Cauzione

- L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura aperta presso Banca d'Alba – Filiale di Canale, ai seguenti estremi, indicati anche sul sito www.astetelematiche.it:

IBAN: IT02M085304606000000279750.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 100/2022 RGE - versamento cauzione lotto”** contenente esatta specificazione del lotto per il quale viene versata, dovrà essere effettuato **in modo tale che l'accredito effettivo delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'avvenuto effettivo accredito delle somme sul conto intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- L'offerente deve altresì 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 della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito, sarà restituito dal professionista delegato ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, entro giorni dieci.

E' escluso il rimborso dell'importo della marca da bollo versata per la presentazione dell'offerta.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione.

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo **all'udienza di vendita telematica** che si terrà **il giorno 30 OTTOBRE 2025**

alle ore 15.00 quanto al LOTTO PRIMO

alle ore 15:30 quanto al LOTTO SECONDO

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, 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 nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- 1) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa sia come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- 2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- 3) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti 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

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso il bene sarà aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta risulta inferiore al prezzo base ma non all'offerta minima il bene sarà aggiudicato all'offerente, salvo che il delegato, sentito il creditore procedente, ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o 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 nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti successivi.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si aprirà la **gara telematica** tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (ed anche in presenza di duo o più offerte di identico importo).

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Gli offerenti che intenderanno partecipare alla gara dovranno formulare **offerte in aumento che non potranno essere inferiori a Euro 2.000,00 (euro duemila/00) con riferimento a tutti i lotti della procedura.**

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e verrà effettuata, sempre con modalità telematiche, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. Avrà la durata di **6 (sei) giorni dal giorno 30 OTTOBRE 2025**, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato, **sino al giorno 5 NOVEMBRE 2025 alle ore 12:00**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino 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.astetelematiche.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 in favore del partecipante che avrà formulato l'offerta maggiore 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.astetelematiche.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 ad opera dei partecipanti.

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.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, oltre IVA come per legge ove dovuta, **nel termine non prorogabile indicato nell'offerta d'acquisto, o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale dei termini), sempre mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura aperta presso la Banca d'Alba - Filiale di Canale, ai seguenti estremi, indicate anche sul sito www.astetelematiche.it:

IBAN: IT02M085304606000000279750.

Il bonifico dovrà essere effettuato **in modo tale che l'accredito effettivo delle somme abbia luogo entro il termine indicato per il saldo prezzo.**

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, 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, D.M. 227/2015) sul C/C della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di 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 espresso: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); dal 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 da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

L'aggiudicatario, sempre nel rispetto del suddetto termine, potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al delegato.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c..

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo ed unitamente ad esso, con le medesime modalità e salvo

diverse indicazioni del professionista delegato, l'aggiudicatario **dovrà versare un'ulteriore somma pari al 25% del prezzo offerto** a titolo di spese di procedura presunte legate al trasferimento e imposte, salvo conguaglio. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario - oltre all'IVA sul prezzo di vendita, come più sopra precisato in relazione a ciascun lotto - tutte le spese indicate all'art.2, comma VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese o gli oneri fiscali tutti relativi alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali.

L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve eventuali successive richieste di integrazione che dovranno essere versate secondo le modalità ed i termini che saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario.

Al termine delle operazioni di trasferimento, compiuta la liquidazione delle competenze da parte del Giudice dell'Esecuzione, l'eventuale eccedenza delle somme versate a titolo di spese presunte verrà restituita all'aggiudicatario.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e delle spese a suo carico l'aggiudicatario dovrà documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento.

DISPOSIZIONI GENERALI

Si informa che:

- chiunque, con la sola eccezione del debitore, può partecipare alla vendita;
- soltanto gli avvocati possono fare offerte "per sé o per persona da nominare";
- l'offerta, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 571 cpc e con le eccezioni ivi previste, è irrevocabile per 120 giorni dal deposito;
- alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c.; non saranno pertanto prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- qualora l'aggiudicatario sia inadempiente e non versi il prezzo nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. sarà dichiarato decaduto, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e verrà disposta una nuova vendita; se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a versare la differenza;
- gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia e urbanistica, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso, secondo quanto descritto nella perizia agli atti della procedura, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale e a cui si rimanda integralmente. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- trattandosi di procedura esecutiva immobiliare per le eventuali irregolarità edilizie riscontrate l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti e a propria cura e spese, delle disposizioni dell'art. 40 della 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 notifica del decreto di trasferimento;
- la partecipazione alla vendita presuppone automaticamente l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobile staggiti, del presente avviso e delle modalità di vendita.
- tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti del c.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista

delegato presso il suo studio in Canale (CN), Piazza Trento e Trieste n. 12, in giorni feriali, previo appuntamento telefonico per concordare l'orario.

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

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: immobiliari@ivgpiemonte.it, pec: ifir560@pec.ifir.it** Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita.

Per concordare un'eventuale visita agli immobili stessi gli interessati possono inviare una mail al seguente indirizzo: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, come per legge, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché, unitamente alla relazione di stima corredata da fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it; la pubblicità sarà resa visibile anche mediante il sito web del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it.

Canale, 22 luglio 2025

Il professionista delegato
Avv. Maria Cristina Farinetti

