

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Ferrero
Garibaldi n.11-2 – 14015 San Damiano d'Asti (AT)
Tel.-fax 0141-9714124 dell.3391775863
e-mail: annaferrero1982@libero.it
P.E.C.: anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 136-2023 R.G.E. Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott. L. Brizi

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) 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 dott. Brizzi, e del successivo provvedimento emesso dal Tribunale di Asti, 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 **25 novembre 2026 alle ore 15,00 unico lotto**, 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, revocando la data della vendita per il 22 maggio 2024, perchè non sono state effettuate le pubblicazioni:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Rocchetta Tanaro piena proprietà, il tutto così distinto a:

CATASTO FABBRICATI,

Foglio 8, partciella 22, subalterno 1, categoria A/4, classe 2, vani 4,5 rendita 153,39, Via Nicola Sardi 23.

CATASTO TERRENI

Foglio 8, partciella 720, seminativo 3, superficie 212, reddito domenicale 0,71, reddito agrario 0,88

Descrizione immobile

Gli immobili sono siti in area centrale del Comune ROCCHETTA TANARO (AT), Via Nicola Sardi n. 23. Il macrocontesto paesaggistico, nel quale è inserito il lotto, è di area inserita nel centro abitato del Comune ROCCHETTA TANARO (AT). Il microcontesto è costituito da n. 2 unità immobiliari, dotati dei servizi necessari per ogni rispettiva destinazione.

Condizioni generali di mercato

Il mercato immobiliare della zona, vista la conformazione del microcontesto e del macrocontesto, con scambi commerciali di discreta rilevanza e mercato immobiliare relativamente attivo, ha condizioni tali da far presupporre che il lotto sia commerciabile.

Caratteristiche generali edifici

L'immobile adibito ad abitazione, insistente sul foglio 8 particella 22 sub. 1, edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, posizionato nel centro del Comune di ROCCHETTA TANARO (AT), non presenta un buon livello estetico ed una buona qualità architettonica, ma se ristrutturato, potrebbe diventarlo. La distribuzione degli spazi ed il livello di luminosità dell'immobile sono discretamente studiati. La tettoia non è conforme alle norme edilizie e pertanto va adeguata mediante rimozione. La pare esterna, adibita a cortile, totalmente recintata, ha accesso pedonale e carraio comodi. L'immobile adibito a cantina, insistente sul foglio 8 particella 720, non è censito al catasto fabbricati ed è in condizioni sufficientemente buone, necessita pertanto di un recupero edilizio, volto anche alla regolarizzazione della sua superficie che ora è maggiore di quella consentita.

Il lotto si divide in due unità immobiliari:

- la prima unità immobiliare (C.F.: Comune ROCCHETTA TANARO (AT) - Foglio n. 8 Particella n. 22 Sub. 1), è costituita da:

- piano terreno: soggiorno/cucina, con scala a chiocciola a giorno (mq 40,73), vano scala (mq 9,65);
- piano primo: camera 1 (mq 23,76), disimpegno 1 (mq 2,77), disimpegno 2 (mq 6,42), bagno (mq 7,28),

vano scala a chiocciola (mq 2,94), vano scala;

- piano secondo: camera 2 (mq 21,46), camera 3 (mq 22,41), vano scala;

- la seconda unità immobiliare (C.T.: Comune ROCCHETTA TANARO (AT) - Foglio n. 8 Particella 720, manca l'accatastamento al catasto fabbricati), è costituita da:

- piano terreno: cantina 1 (mq 20,97), cantina 2 (mq 40,00).

Le superficie sopra indicate sono state considerate calpestabili.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di avanzamento dei lavori e di conservazione del bene.

Recinzioni ed area esterna

Il lotto è dotato di recinzioni ed è completamente chiuso, è dotato di un accesso pedonale ed uno carraio per il cortile interno privato e di un accesso carraio per la cantina.

Struttura portante

Il fabbricato adibito a civile abitazione, originariamente costituito ante '67 e successivamente ristrutturato nell'anno 1995, ha struttura portante verticale in muratura portante; la struttura portante orizzontale è presumibilmente in c.a. (non si sono effettuate ricerche specifiche in quanto manca la documentazione strutturale di riferimento che dovrà essere predisposta da tecnico abilitato in fase di

sanatoria). La struttura portante del tetto è in legno. Il fabbricato adibito a cantina ha struttura portante verticale in muratura portante ed in c.a.; la struttura portante della copertura è in legno. Per tutte le esatte descrizioni delle strutture si rimanda alle verifiche che dovranno essere eseguite per le necessarie pratiche strutturali, attualmente non reperibili.

Tetto e manto di copertura

Il tetto del fabbricato adibito a civile abitazione ha il manto di copertura in coppi ed è in buono stato di manutenzione. Il tetto del fabbricato adibito a cantina ha il manto di copertura in parte con lastre di fibrocemento ed in parte con coppi ed è in cattivo stato di manutenzione, avendo evidenti carenze che riguardano la mancanza delle gronde e pendenze non idonee. Le pareti di tamponamento esterne del fabbricato sono costituite in parte da mattoni pieni e in parte da mattoni tipo poroton, intonacate in parte. I tamponamenti interni sono costituiti da muri in mattoni di spessore variabile. Al momento non è stata effettuata alcuna indagine con carotaggi o fotocamere termiche, ma si sono raccolte le informazioni dal soggetto proprietario e dalle tavole di progetto presentate al Comune di ROCCHETTA TANARO (AT). Il fabbricato adibito ad abitazione è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni sono in legno ed hanno vetro doppio, sono apribili e non sono dotati di persiane;
- quelli interni sono costituiti da porte in legno tamburato e vetro;
- la porta di ingresso al piano terreno è in legno e vetro ed è inserita in un serramento a tre battenti in legno e

vetro; le porte di ingresso ai piani primo e secondo sono blindati e rivestiti in legno. Il fabbricato adibito a cantina è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni sono costituiti da un portone in legno per l'accesso dal cortile interno, da un altro portone in
- quello interno è in ferro.

Pavimenti, soglie e davanzali, rivestimenti e finiture

I pavimenti dell'abitazione ai piani terreno, primo e secondo sono in piastrelle di grès ceramico, con battiscopa, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica e nel soggiorno/cucina non è presente nessun rivestimento in piastrelle sull'angolo cottura. I davanzali e le soglie interne ed esterne sono in pietra. Il pavimento della cantina è in grès ceramico con soglia in pietra in corrispondenza del portone di accesso del cortile.

Impianti e dotazioni

L'abitazione è dotata di n. 1 bagno al piano primo, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia ed attacco per scarico lavatrice. L'impianto elettrico attualmente è completo per l'abitazione e presente ma con evidenti mancanze nella cantina; per entrambe non è presente il certificato di conformità. L'impianto idro-sanitario, allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, risulta funzionante. L'impianto termico dell'abitazione, del tipo a radiatori alimentati da caldaia a gas situata nel vano

soggiorno/cucina, è presente ma non è funzionante e manca del certificato di conformità.

Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria viene usata una stufa a legna posta nel vano soggiorno/cucina. Nella cantina non è presente l'impianto di riscaldamento.

Particolari di pregio e peculiarità del lotto

Il lotto non è dotato di alcun particolare di pregio.

Situazione urbanistico-edilizia

Foglio n. 8 Particelle n. 22 e 720:

- AREA di P.R.G.I.: AREA RS 9 (Art. 13 N.T.A.)

Variante parziale al vigente P.R.G.I. ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

“Adeguamento alle norme di tutela del Sito UNESCO e modeste variazioni alle aree edificabili”

- Norme Tecniche di Attuazione - pagine n° 55 e 56

3) R.S. - Aree residenziali sature

Sono le aree di più recente sviluppo che risultano totalmente o in gran parte edificate.

Tali aree sono comprese all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

Classe IIa (Aree di fondovalle)

Classe IIb (Aree di versante)

Classe IIIb2-1 (Aree di fondovalle)

Le aree in oggetto sono parzialmente comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante, così come definito nella documentazione relativa al riconoscimento dei criteri commerciali comunali, ai sensi della L.R. n. 28/99, adottati con D.C.C. n. 34 del 20/12/2007. Nelle aree R.S. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle specifiche sub - aree identificate sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:1.000. Le schede stabiliscono i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E., nonché le caratteristiche quali - quantitative degli interventi, fermo restando che, negli stessi ambiti, gli interventi di entità inferiore a quelli per i quali è richiesto il ricorso a S.U.E. sono assentibili con semplice Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente. Indipendentemente dalle prescrizioni delle specifiche schede, qualora la densità edilizia esistente, sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario, è sempre ammesso realizzare ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali nella misura massima del 20% della superficie utile di calpestio esistente ad uso abitativo nel rispetto dei parametri edilizi di area, per esigenze di carattere igienico - funzionale. Tale intervento è ammesso una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.I. vigente. Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima: quella del fabbricato esistente

- numero massimi piani f.t.: quella del fabbricato esistente

- distanza dai cigli stradali, dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente art. 12. Per interventi su porzioni di edificio con tipologia a corte, a stecca o a schiera è

consentito superare il limite di altezza e del numero dei piani f.t. per garantire l'allineamento con le porzioni di fabbricato esistenti. Inoltre in assenza di strutture edilizie esistenti, non residenziali o di annessi rurali non più utilizzati a fini agricoli (es. fienili, stalle ecc.) è consentita, una tantum, senza verifiche di carattere volumetrico, la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi con superficie coperta massima di 60 mq. Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto comunque del rapporto massimo di copertura stabilito in 0,50 mq/mq, al lordo di tutti i fabbricati esistenti, (con altezza non maggiore di 2,40 m misurata all'imposta della copertura a falde), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire il rispetto e la tutela delle aree a verde privato esistenti all'interno della aree fondiarie, al fine di garantire il mantenimento dell'attuale livello di permeabilità del suolo e la connettività ecologica con gli altri ambiti limitrofi a matrice rurale. Gli interventi di carattere commerciale, direzionale e terziarie in genere sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto); nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, per limiti fisici, funzionali o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle medesime, ai sensi delle relative Deliberazioni comunali. La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti. Tutti gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni: salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

- l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature. Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n. 1/07, (riproposte all'art. 7 delle N.T.A.

della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento. Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare (abitazione e cantina) sono parzialmente difformi rispetto alle licenze/concessioni edilizie, varianti e Denunce di Inizio Attività, presentate ed approvate dal Comune di ROCCHETTA TANARO (AT). Elenco delle pratiche edilizie e certificati di abitabilità/agibilità:

- Abitazione (Foglio 8 Particella 22 Sub. 1):

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ prot. n. 3099 del 24/08/1995:** opere di sistemazione casa di civile abitazione;

- Cantina (Foglio 8 Particella 720):

- **CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE n. 84/88 rilasciata il 03/09/1972;**

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 34 del 17/12/2001:** realizzazione di ampliamento di basso fabbricato ad uso diverso dall'abitazione; Non è presente nessun Certificato di Agibilità. N.B.: nella ricerca e lettura delle istanze edilizie recuperate presso gli sportelli edilizio e Genio Civile, si sono riscontrate evidenti mancanze: nello specifico mancano:

- per l'abitazione: inizio e fine lavori, pratica strutturale e collaudo, variante in corso d'opera, accatastamento finale, dichiarazione di conformità degli impianti e richiesta di agibilità;
- per la cantina: inizio e fine lavori, pratica strutturale e collaudo, variante in corso d'opera, accatastamento finale, dichiarazione di conformità degli impianti e richiesta di agibilità. A tal proposito nell'anno 2001 si è predisposta l'istanza di sanatoria a seguito di ordinanza n. 2/2000 (denuncia per illecito edilizio).

DIFFORMITA' E SANATORIE

Tutto è culminato nel documento Relazione sulla compatibilità dell'opera abusiva, redatta dal tecnico comunale il 03/05/2003. Tale relazione, a detta dell'attuale tecnico comunale, regolarizza la situazione rappresentata sulle tavole grafiche della sanatoria 34/2001, comprovato anche dal versamento dell'oblazione. Tale regolarità documentale ad oggi va rettificata in quanto la conformazione della cantina, rappresentata nelle suddette istanze, risulta non corrispondente alla realtà, quindi un tecnico abilitato, con l'approvazione della futura proprietà, dovrà predisporre una nuova ed idonea sanatoria che rettifichi l'impronta della cantina garantendo la verifica dei requisiti di superficie, verifichi le altezze interne, predisponga anche utilizzando collaboratori, le pratiche strutturali, le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'accatastamento finale attualmente assente. La pratica di adeguamento, oltre alla cantina, che avrà come tema per la cantina lo spostamento di tratti di muro perimetrale (poiché attualmente la superficie è maggiore di quella permessa dagli strumenti urbanistici) si occuperà anche dell'abitazione poiché anch'essa, avendo esaurito la capacità di superficie coperta, ha la tettoia che protegge l'ingresso pedonale, da demolire. La medesima istanza edilizia di adeguamento, la cui tipologia dovrà poi essere scelta dal tecnico redattore e dal tecnico comunale, avrà come temi anche le seguenti difformità riscontrate nel fabbricato adibito a civile abitazione, contraddistinto a Catasto Fabbricati al Foglio 8 Particella 22 Sub. 1, che consistono nella diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni e modifiche alle aperture esterne.

Sanatoria strutturale

Sono state effettuate domande presso gli uffici del Genio Civile sito nel Comune di ASTI (CN) e presso il comune di ROCCHETTA TANARO (AT), per la ricerca di pratiche relative alle denunce strutturali, ma non è stato reperito nulla, pertanto dovranno essere redatte, da un professionista abilitato, le pratiche di Denuncia Strutturale e Collaudo Statico Postumo.

Situazione occupazionale

Gli immobili risultano attualmente occupati da uno dei soggetti esecutati, quindi sono liberi da altri soggetti terzi occupanti e per fornire prova di ciò, è stato richiesto, presso l'Anagrafe del Comune di ROCCHETTA TANARO (AT), il Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia. E' stata inoltre richiesta la verifica della presenza di eventuali atti privati e contratti di locazione e/o affitto in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di ASTI (AT), ma la ricerca ha dato esito negativo.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Il prezzi base della vendita per il lotto è fissato: **in euro 100.000,00** con aumento minimo in caso di gara di €. 2.000,00 per tutti i lotti.

- 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 : **€. 75.000,00**
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 att consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, 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 del giorno 24 novembre 2026** a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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), 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 a' 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 del 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 Banca D'Alba s.p.a. – filiale di San Damiano d'Asti, intestato al Tribunale di Asti - esec. imm. R.G. 136-2023 IBAN: IT31X0853047670000000302534 con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 136-2023 R.G.E. versamento cauzione lotto n.....", 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 24 novembre 2026**. 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 ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno – **25 novembre 2026 alle ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Anna Ferrero in San Damiano d' Asti, Via Garibaldi n. 11-2, **a mezzo del portale www.spazioaste.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.spazioaste.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 con espresso divieto di **dichiarazione di importi decimali**. **La gara sul portale www.spazioaste.it avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data 25 novembre 2026 alle ore 15,00 fino alle ore 12,00 del giorno 30 novembre 2026** 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.spazioaste.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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le Spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

- Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, 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.
- **DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)** Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

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, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astelegale.net che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale. Gestore www.spazioaste.it

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiati 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. 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, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net unitamente alla relazione peritale.

*** ***

San Damino d'Asti, 14.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Ferrero