

**GRAMAGLIA CAMPI DABBENE**

Avvocati Associati

**Avv. Luisa Dabbene**

12051 ALBA (CN) – Corso Michele Coppino, 9

Tel. – fax 0173 281365

[l.dabbene@avvocatigcd.it](mailto:l.dabbene@avvocatigcd.it) – [luisa.dabbene@ordineavvocatialba.eu](mailto:luisa.dabbene@ordineavvocatialba.eu)

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**

**con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24**

**DM 32/2015**

nella procedura esecutiva, pendente innanzi al Tribunale di Asti, n. 124 + 222/2021 RGE, G.E. dott.ssa Paola Amisano.

L'avv. Luisa Dabbene, con studio in Alba (CN), Corso Michele Coppino n. 9, nella sua qualità di professionista delegata, vista l'ordinanza 18.10.2025, comunicata in data 20.10.2025, con la quale le sono state delegate le operazioni di vendita, considerate le disposizioni operative emanate dal Tribunale di Asti con provvedimento 9 maggio 2018, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 *bis* c.p.c.,

**DÀ AVVISO DI VENDITA**

degli immobili infra descritti

**LOTTO UNICO**

Comune di **COSSANO BELBO (CN)**

**BENE 1 MAGAZZINO:** immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cossano Belbo (CN) al FG. 8, particella 356, sub 3, Strada Pianella (San Bovo) n. 34 (ex località San Bovo n. 34), piano S1, categoria C02, classe 02, consistenza 167 mq, rendita 232,87 Euro

**BENE 2 ALLOGGIO:** immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cossano Belbo (CN) al FG. 8, particella 356, sub 4, Strada Pianella (San Bovo) n. 34 (ex località San Bovo n. 34), piano T, categoria A07, classe U, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro

**BENE 3 ALLOGGIO:** immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cossano Belbo (CN) al FG. 8, particella 356, sub 6 (ex sub 5), Strada Pianella (San Bovo) n. 34 (ex località San Bovo n. 34), piano 1, categoria A03, classe 02, consistenza 8,5 vani, rendita 210,71 Euro.

Ad essi sono collegati i **beni comuni non censibili:**

- FG. 8, particella 356, sub 1 (cortile comune ai sub 3, 4, 6)
- FG. 8, particella 356, sub 2 (scala comune ai sub 3 e 4, piano S1 e PT)

**Intestazione:** diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

**Premessa**

Al fine di fornire un quadro di insieme delle unità immobiliari che vanno a comporre i beni posti in vendita, di seguito si forniscono indicazioni generali del fabbricato, da ricollegare poi con le descrizioni particolari del lotto, come effettuato dal CTU Arch. Lorenzo Agnese.

Il compendio immobiliare è costituito da un villino che si sviluppa su tre piani, di cui due piani fuori terra ed uno semi-interrato, a destinazione d'uso residenziale con ampio cortile/giardino esclusivo di circa 820 mq.

L'immobile ha un ingresso pedonale ed uno carraio, direttamente dal cortile interno (che insiste, in parte, su un'altra proprietà a catasto al FG. 8, mappale 21, sempre di proprietà di uno degli esecutati).

L'abitazione è stata costruita tra il 1983 ed il 2009. Strutturalmente è caratterizzata da uno scheletro di cemento armato con tamponatura isolata; i solai sono di tipo latero-cementizio, così come il tetto che presenta un manto di copertura in coppi e grondaie e pluviali in lamiera pre-verniciata.

I pilastri e gran parte delle murature esterne sono rivestiti in pietra di Langa in modo da dare all'abitazione un aspetto più "rurale" ed integrarla meglio con il paesaggio circostante e conformarla agli elementi architettonici tipici della zona.

A parere del CTU, lo stato di manutenzione dell'immobile appare discreto sia in riferimento alle murature perimetrali che alle pavimentazioni dei tre piani, ai rivestimenti dei bagni, agli infissi ed al tetto. Migliore lo stato di manutenzione del piano primo-sottotetto.

Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento risultano, per quanto riguarda il piano terra e il piano semi-interrato, in discreto stato di conservazione mentre migliori risultano gli impianti del piano primo a fronte di una più recente ristrutturazione.

L'impianto termico è un impianto tradizionale con radiatori e caldaia posizionata all'interno del magazzino centrale del piano semi-interrato; il piano semi-interrato risulta sprovvisto di terminali di impianto di riscaldamento.

I beni oggetto di pignoramento vanno a costituire un unico fabbricato libero sui quattro lati. L'immobile si trova in zona agricola, sprovvista di servizi e caratterizzata dalla presenza di abitazioni sparse; dista circa quattro chilometri dalla piazza del municipio di Cossano Belbo e dai primi negozi presenti nel paese.

\* \* \* \* \*

Eseguita questa ricognizione generale, si procede con la descrizione degli immobili.

**BENE 1 MAGAZZINO** Il bene è ubicato al piano semi interrato dell'immobile ed ha accesso diretto dal cortile esterno. E' costituito da tre ampi locali adibiti a magazzino/locale di sgombero ed un bagno. Con scala interna si accede al piano superiore.

**BENE 2 ALLOGGIO** L'alloggio è ubicato al piano terra dell'immobile ed ha accesso diretto dall'esterno (oltre che dal magazzino sottostante). E' costituito da due disimpegni, un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Sono presenti un ampio porticato esterno, un terrazzo e due balconi che insieme circondano l'intero bene.

**BENE 3 ALLOGGIO** L'alloggio è ubicato al piano primo (sottotetto) dell'immobile ed ha accesso diretto dal piano terra tramite una scala interna di proprietà esclusiva. Per accedere alla scala, e di conseguenza all'alloggio, è però necessario transitare in un disimpegno che è di proprietà dell'alloggio del piano terra. Il bene è costituito da un soggiorno e una cucina che si configurano come open space, tre camere da letto (due delle quali con cabina armadio), uno studio, due disimpegni, due bagni ed una lavanderia. Sono presenti un ampio balcone sul lato ovest e due balconi più piccoli sul lato est.

**BENI COMUNI NON CENSIBILI** Sono costituiti dal sub 1: cortile interno comune a tutti i subalterni e dal sub 2: scala interna comune al sub 3 ed al sub 4 (scala che collega il magazzino all'alloggio del piano terra).

\* \* \* \* \*

#### **Situazione catastale e urbanistica-edilizia**

I beni sono stati pignorati in piena conformità con i dati catastali.

Dovendo effettuare la variazione catastale dei subalterni, a causa di incongruenze sulle rappresentazioni in mappa, il CTU ha provveduto ad aggiornare l'indirizzo, variandolo in strada Pianella n. 34. In fase di aggiornamento il subalterno 5 è stato soppresso ed è stato costituito il nuovo subalterno 6.

Il CTU ha rilevato che - rispetto alle planimetrie del 18.4.2008 e del 12.8.2009 depositate in catasto - l'immobile non risultava conforme e pertanto è stato necessario effettuare le opportune variazioni catastali, aggiornando la planimetria alla situazione reale, in quanto:

1. BENE 1. Presentava difformità relative alla posizione del bagno.
2. BENE 2. Presentava difformità relative all'esistenza di un disimpegno in prossimità dell'ingresso dell'abitazione non presente in scheda catastale e sul lato est relative ad una finestra in prossimità del pianerottolo della scala non presente.

3. BENE 3. Presentava difformità relative alla dimensione dell'alloggio, ad un balcone sul lato ovest di dimensioni superiori e ad una finestra – sul lato est – non presente.

\* \* \* \* \*

Per quanto attiene la situazione urbanistica comunale, il bene è ubicato in una zona del PRGC del Comune di Cossano Belbo denominata "E-area agricola" con classe di rischio idrogeologico IIIA. Sulla zona insiste inoltre un vincolo legato alla fascia di rispetto della strada di 20 mt. Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia dell'architetto Lorenzo Agnese.

\* \* \* \* \*

Ai sensi dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c si forniscono le ulteriori seguenti informazioni.

Il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie autorizzative:

- **pratica edilizia n. 75** (istanza presentata in data 29.10.1983 - prot. 1987)
- **pratica edilizia n. 43** (istanza presentata in data 11.11.1986 - prot. 2551)
- **pratica edilizia n. 95** (istanza presentata in data 20.11.1989 – prot. n. 2893). In relazione a tale concessione si segnalano, altresì, autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Cossano Belbo in data 24.2.1988 relativa esclusivamente ai locali del piano interrato e autorizzazione di agibilità in data 27.5.1992 relativa all'abitazione rurale del piano terra.
- **Denuncia di inizio attività n. 2354 del 2.8.2008** – DIA per la ristrutturazione del locale sottotetto e trasformazione dello stesso ad uso abitativo di cui si segnala certificato di agibilità rilasciato dal comune di Cossano Belbo a seguito della domanda presentata in data 30.9.2009.

Il CTU rileva che, dall'analisi delle varie pratiche edilizie, l'immobile risulta – ad eccezione del piano sottotetto – essere stato realizzato con destinazione d'uso rurale. Pertanto, l'immobile non è stato assoggettato al pagamento degli oneri accessori con la conseguenza che l'aggiudicatario – qualora non in possesso dei requisiti per mantenere l'agevolazione – dovrà provvedere al pagamento.

Inoltre è stato costituito il vincolo che prevede di mantenere l'immobile al servizio dell'attività agricola e pertanto, nel caso in cui tale requisito venisse meno, sarà necessario rimuovere tale vincolo. Il CTU nel determinare il valore dell'immobile ha considerato sia i costi necessari all'assolvimento degli oneri accessori, sia quelli relativi alla rimozione del vincolo di destinazione.

L'analisi del dettaglio ha evidenziato **difformità interne ed esterne** dell'immobile, come meglio specificate.

#### **Difformità interne**

**BENE 1 MAGAZZINO** Il piano interrato è stato autorizzato con una ripartizione interna diversa da quella effettivamente realizzata: si renderà, pertanto, necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tale difformità.

**BENE 2 ALLOGGIO** Al piano terra sono stati realizzati un disimpegno in prossimità dell'ingresso e un ripostiglio a fianco del vano scala non presenti nella pratica edilizia. Si renderà, pertanto, necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tale difformità.

**BENE 3 ALLOGGIO** Al piano primo (sottotetto) la muratura perimetrale del lato ovest è stata spostata di circa un metro verso l'esterno comportando un restringimento del balcone esterno a vantaggio di una maggiore superficie abitativa interna. Si renderà, pertanto, necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tale difformità.

#### **Difformità esterne**

**BENE 1 MAGAZZINO** Al piano semi-interrato non vi è conformità tra le finestre indicate nelle pratiche edilizie e quelle effettivamente realizzate sia per il numero, sia per le dimensioni, sia per il loro posizionamento. Inoltre era previsto sul lato ovest un porticato più ampio con una scala esterna che non è stata realizzata e questo ha determinato un diverso posizionamento della pilastratura esterna. Infine sul lato nord non è stato realizzato un muro di contenimento previsto ed il muro esterno è stato rinfiancato con la terra.

**BENE 2 ALLOGGIO** Al piano terra non vi è conformità tra le finestre indicate nelle pratiche edilizie e quelle effettivamente realizzate sia per il numero, sia per le dimensioni, sia per il loro posizionamento. Sul lato est il porticato è stato realizzato con soli 4 pilastri in luogo dei 5 previsti. Inoltre era previsto sul lato ovest un porticato più ampio con una scala esterna che non è stata realizzata e questo ha determinato un diverso posizionamento della pilastratura esterna.

**BENE 3 ALLOGGIO** Al piano primo non vi è conformità tra le finestre indicate nelle pratiche edilizie e quelle effettivamente realizzate; è stata realizzata una finestra nel vano scala non prevista mentre alcune aperture risultano leggermente spostate. La diversa posizione della muratura, sul lato ovest, ha modificato il profilo esterno del fabbricato.

#### **Sanatoria**

Per regolarizzare tali difformità sarà necessario effettuare una pratica di sanatoria da presentarsi **entro 120 giorni dalla notifica del decreto** emesso dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 45 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 40 comma 6 della Legge 28.2.1985 n. 47.

#### **Classe energetica**



L'immobile ricade in classe energetica F, come da APE rilasciata in data 24.11.2022 dall'Arch. Lorenzo Agnese.

\* \* \* \* \*

### **Situazione occupazionale**

Al momento del sopralluogo, in data 5.9.2022, il CTU ha accertato che tutti i beni sono occupati dagli esecutati.

### **Formazione dei lotti**

Considerata la natura, la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto dei beni in oggetto, il CTU ha ritenuto di porre in vendita il compendio in un **unico lotto**, non ritenendo possibile venderlo mediante suddivisione in più lotti.

\* \* \* \* \*

### **Vincoli ed oneri**

Non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici; non sono inoltre presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né oneri condominiali in quanto l'immobile non risulta far parte di un condominio.

Il tutto come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia dell'arch. Lorenzo Agnese del 20.12.2022.

\* \* \* \* \*

Si comunica che per gli immobili posti in vendita non vi è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del Testo Unico DPR 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40 L 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni. Si precisa comunque che, in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

\* \* \* \* \*

### **Prezzo della vendita**

Il prezzo base (oltre IVA se dovuta), le offerte minime (che non dovranno essere inferiori al 75% del prezzo base) ed i rilanci minimi in caso di gara, per il lotto unico sono stati determinati come segue:

lotto	Prezzo Base Euro	Offerta minima Euro	Rilancio Euro
UNICO	414.300,00	310.725,00	5.000,00

1. La cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata a mezzo bonifico sul c/c n. 0000000295275 acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo SC, filiale di Alba (CN) – Piazza Michele Ferrero, ed intestato "Tribunale di Asti - ESEC. IMM. RG 124/2021"

IBAN: **IT27U0853022505000000295275**

Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 124 + 222/2021 RGE, lotto unico, versamento cauzione> dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <<http://pst.giustizia.it>> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul c/c utilizzato per il versamento della cauzione.

Nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita senza incanto si svolgerà con modalità telematica asincrona, secondo le disposizioni operative impartite dal Tribunale di Asti con provvedimento 9 maggio 2018, reperibile sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti, nonché conformemente alle indicazioni di cui alla citata ordinanza 18.10.2025. Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net s.p.a. ed il relativo portale per la gestione della vendita telematica è rinvenibile sul sito <[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)>. Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

2. Le offerte di acquisto sono irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., e potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del singolo lotto in vendita, presente sul sito <[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)> sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al c/c intestato alla procedura. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <<http://pst.giustizia.it>> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate con le modalità telematiche previste nel presente avviso,

**entro le ore 12.00 del 10 FEBBRAIO 2026**

giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte ivi contenute (**11 FEBBRAIO 2026**), inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia <[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)> (tramite il modulo web "Offerta Telematica"). L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è 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 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, quinto comma, DM 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, quarto comma, e dell'art. 13, DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore di posta elettronica certificata attesta nel messaggio od 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, quarto comma, DM 32/2015).

3. L'offerta di acquisto dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio), tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- 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, secondo comma, DM. 32/2015;
- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata 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 sia trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore 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 il 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, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., da parte di soggetto munito di procura speciale notarile;
- 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, fatta salva la facoltà di depositare la dichiarazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, settimo comma, DM 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- 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 professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, 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, 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 (ivi compreso il numero di telefonia mobile);
- (i) la copia del documento di identità e (ii) la copia del codice fiscale del soggetto offerente (o del legale rappresentante, se trattasi di società od ente); (iii) la copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente (i genitori agenti in rappresentanza di figli minori dovranno allegare debita autorizzazione del Giudice Tutelare, in copia autentica);
- la documentazione attestante il versamento ovvero 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;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli 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 unitamente alla 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 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, ove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585, terzo comma, c.p.c.;
- la richiesta di agevolazioni fiscali.

4. Il residuo prezzo, detratto l'acconto per la cauzione, nonché la somma che sarà ritenuta congrua dal professionista delegato per le spese, oneri e diritti di competenza dell'aggiudicatario, dovranno essere versati entro il termine dichiarato ovvero comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale), sempre mediante bonifico bancario sul c/c n. 000000295275 acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo SC, filiale di Alba (CN) – Piazza Michele Ferrero, ed intestato "Tribunale di Asti, ESEC. IMM. RG 124/2021" (IBAN: **IT27U085302250500000295275**). Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 124 + 222/2021 RGE, lotto unico, saldo prezzo>. È in facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine come prima individuato, per accelerare l'emissione del decreto di trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Si precisa che, in caso di mancato, tardivo od insufficiente versamento del residuo

prezzo, delle spese e competenze quantificate dal professionista delegato, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ed il GE pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione. A mente degli artt. 587 c.p.c., 176 e 177 disp. att. c.p.c., il professionista delegato presenterà istanza al GE ed all'esito della nuova vendita chiederà l'emissione di decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della eventuale differenza tra il minor prezzo di aggiudicazione conseguito e quello maggiore offerto da questi per l'asta precedente.

5. L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita od alla aggiudicazione, e ciò anche in caso di unico offerente, ai sensi dell'art. 586, primo comma, prima parte, c.p.c.

6. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, passaggi soliti e sin qui praticati, come considerati dalla legge e dalla consuetudine ed in base alla loro destinazione ed uso, come pervenuti al soggetto esecutato), rimanendo la parte aggiudicataria onerata di ogni responsabilità ed obbligo previsto dal DPR 380/2001, nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è inoltre soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta / revocata per alcun motivo: 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato) 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7. In caso di terreni, parte aggiudicataria avrà a suo carico l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e ss, DLgs 152/2006, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel CDU.

8. Laddove il bene aggiudicato rientri nel demanio culturale, la professionista delegata notificherà la necessaria denuncia al Ministero dei Beni Culturali entro 30 giorni dall'aggiudicazione, a mente dell'art. 59, secondo comma,

lett. b), DLgs 42/2004: in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso solo a seguito del mancato esercizio del diritto di prelazione stabilita a favore dello Stato.

9. Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore ed i soggetti esclusi per legge. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

10. L'immobile verrà consegnato libero da ogni trascrizione, iscrizione od annotazione di pregiudizio, stante l'efficacia purgativa dell'avvenuta aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimarranno a carico della procedura.

11. Ogni onere fiscale (spese, tasse ed imposte) derivante dalla vendita e dal trasferimento dell'immobile sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di registrazione del decreto di trasferimento, della voltura catastale e, ai sensi dell'art. 179 disp. att. c.p.c., il compenso del delegato alla vendita per quanto di competenza. Ogni eventuale eccedenza, al termine della procedura, sarà restituita.

12. Con la presentazione dell'offerta, ai sensi e per gli effetti del DM 37/2008 e del DLgs 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno da considerarsi edotti in merito ai contenuti dell'ordinanza di vendita, della perizia e di ogni allegato con conseguente assunzione di ogni relativo adempimento e spesa (anche in ordine alla regolarità degli impianti e ad ogni obbligo agli stessi connesso ed alle facoltà e dei termini di cui alla L 47/1985 ed al DPR 380/2001), nonché dello stato di eventuale occupazione degli immobili.

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

14. I termini delle procedure esecutive sono soggetti, ove non altrimenti previsto, alla sospensione feriale ex art. 92 ord. giud.

15. Per quanto non previsto nel presente avviso, si rimanda espressamente alle norme di legge vigenti.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso, l'avv. Luisa Dabbene, nella sua qualità di professionista delegata della procedura esecutiva epigrafata,

FISSA

per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte e, sentite le parti comparse, per la deliberazione sulla convenienza delle offerte pervenute, nonché per le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 e segg. c.p.c., ivi compreso l'avvio dell'eventuale gara tra più offerenti, nonché per ogni ulteriore attività connessa alle operazioni di vendita, l'udienza del

**11 FEBBRAIO 2026, ore 15,00**

presso il proprio studio in Alba (CN) – Corso Michele Coppino n. 9, ove dovranno comparire un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo ovvero del curatore fallimentare laddove la vendita sia inserita nel programma di liquidazione di una procedura concorsuale anche al fine di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: gli offerenti, ove lo ritengano opportuno, potranno assistere alle operazioni di vendita presso lo studio del professionista delegato; indi

#### STABILISCE

fin d'ora che:

1. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)>. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dalla professionista delegata sottoscritta presso il proprio studio in Alba (CN) - Corso Michele Coppino n. 9, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopraindicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito <[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)>, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

All'udienza, la professionista delegata verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati, nonché provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura e, 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.

2. Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;



- b) se l'offerta sarà inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi specificatamente nel verbale) ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al GE e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

3. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di cui al prospetto sopraindicato.

La gara avrà durata di **sei giorni**, (con inizio il giorno della udienza di vendita, 11 Febbraio 2026) e termine al **16 FEBBRAIO 2026 ore 12,00** salvo eventuali prolungamenti come qui descritti: qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per la gara, tramite la piattaforma <[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 a effettuare e dichiarare l'aggiudicazione, 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 e di

supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 da parte dei concorrenti.

4. 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, 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 di 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.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Asti. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risulti sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

5. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, DLgs 385/1993, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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 o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, quarto comma, DLgs 385/1993, 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 ai sensi dell'art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\* \* \* \* \*

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi di legge e notificato al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, ai debitori ed al custode e sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E. (pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, unitamente a copia del provvedimento del Tribunale di Asti sezione esecuzioni immobiliari del 9 maggio 2018), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa anche tramite il sito web del tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla professionista delegata avv. Luisa Dabbene a chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Tribunale Civile o dal cancelliere o dal GE, saranno eseguite dalla professionista delegata presso il proprio studio in Alba (CN) – Corso Michele Coppino n. 9, piano rialzato, in giorni feriali, tra le 8,00 e le 20,00.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15, mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it), PEC [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it); telefoni 011/4731714 011/485338, fax 011/4730562, cellulare 366/6515980. Per prenotare la visita

all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio della professionista delegata ai recapiti sopraindicati. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Astalegale.net spa.

L'elevato esteso atto di avviso di vendita di immobile senza incanto verrà notificato, dalla sottoscritta professionista delegata avv. Luisa Dabbene, dall'indirizzo mittente [luisa.dabbene@ordineavvocatialba.eu](mailto:luisa.dabbene@ordineavvocatialba.eu), iscritto nel Registro Generale degli Indirizzi Elettronici (ReGIndE) al creditore procedente, al creditore intervenuto, all'Istituto Vendite Giudiziarie ed ai debitori esecutati.

Alba, 27 novembre 2025

La professionista delegata  
Avv. Luisa Dabbene