

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ES. IMM. 206/2022 R.G.E.

L'Avv. Donatella Fassio, con studio in Asti, via Gozzano n. 19 (tel. 0141/351999, fax 0141/558079, email: donatella.fassio@infinito.it, pec: donatella.fassio@ordineavvocatiasti.eu), delegata dal Giudice dell'esecuzione, Presidente Dott. Gian Andrea Morbelli, alle operazioni di vendita nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da Sestante Finance srl e, per essa, quale procuratore, Do Value spa contro: indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, visti gli artt. 569, 570, 576, 591 bis e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2026 alle ore 16:00** presso il proprio studio in Asti, via Gozzano n. 19, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, della piena proprietà del seguente compendio immobiliare, sito nel comune di **Cerreto d'Asti (AT), via Torino n. 22**, composto da due unità immobiliari: appartamento al primo piano e autorimessa al piano seminterrato. Il compendio pignorato fa parte di un edificio bifamiliare non costituito in condominio, a due piani fuori terra, formato da due abitazioni, una per piano, che condividono una rampa di accesso dalla strada, un'area verde e il locale caldaia.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto d'Asti,

- Foglio 5, Particella 419, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Piano 1, superficie catastale totale: 137 mq (superficie totale escluse aree scoperte: 128 mq.), Rendita catastale Euro 244,28 (così variati a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni del 09/01/2025, pratica n. AT0000734 in atti dal 09/01/2025 e di variazione toponomastica del 22/09/2025 pratica n. AT0052953 in atti dal 22/09/2025);

- Foglio 5, Particella 419, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe U, Piani S1-T, Consistenza 39 mq, superficie catastale totale: 54 mq, Rendita catastale Euro 40,28 (così variati a seguito di variazione per esatta rappresentazione grafica del 08/01/2025, pratica n. AT0000448 in atti dal 08/01/2025).

Il compendio immobiliare insiste su Ente Urbano censito a Catasto Terreni, Foglio 4 mappale 419, e si trova alle seguenti coerenze:

- l'appartamento, partendo da Nord in senso orario, confina con prospetto su area verde e rampa di accesso privata di cui al Mappale 419 sub. 5, con terreni incolti identificati con i mappali 405-406, con altri terreni coltivati di cui ai mappali 418-683 e unità immobiliare similare posta sul mappale 419 sub. 1;
- l'autorimessa, partendo da Nord in senso orario, confina con porzione di terreno dello stesso

immobile, con prospetto rampa di accesso privata di cui al mappale 419 sub. 5, con fabbricato di cui al mappale 419 sub. 8, con porzione di area verde posta sul mappale 419 sub. 1.

Alla data del sopralluogo del C.T.U. le unità immobiliari risultavano libere.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di vendita si trova in via Torino, una delle arterie principali del paese di Cerreto d'Asti, che lo collega ai comuni limitrofi, in una zona pianeggiante a fondo valle. La zona è caratterizzata principalmente da edifici residenziali con bassa densità edilizia e una limitata presenza di servizi pubblici e commerciali.

Il compendio immobiliare è stato costruito negli anni '80 e si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato destinato a box auto. È libero su tre lati e confina con un edificio bifamiliare gemello, costruito nello stesso periodo e caratterizzato da uno stile architettonico simile.

L'edificio è realizzato in muratura tradizionale, con struttura portante in cemento armato e copertura a falde rivestita con tegole in cemento. La facciata, intonacata di colore bianco, presenta segni di deterioramento, in particolare nelle aree inferiori delle grondaie e negli angoli esposti. I balconi sono rifiniti con ringhiere in ferro battuto e alcuni serramenti esterni in legno necessitano di manutenzione. Le pareti perimetrali sono a cassa vuota con possibile intercapedine isolante per migliorare l'efficienza termica: sul punto vedasi pagina 12 della perizia. Le tramezze interne sono in mattoni forati. Le finiture interne comprendono pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati; in due camere il soffitto è ribassato con controsoffittatura in cartongesso. I serramenti esterni, sostituiti nel 2016, sono in PVC con doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno.

L'unità abitativa pignorata, sita al primo piano, è composta da due camere, soggiorno/cucina living, doppio servizio igienico (di cui uno adibito a ripostiglio e privo di sanitari), balconi e ballatoio fronte strada. Sul retro sono presenti due balconi scoperti e un balcone più ampio sul lato corto.

L'accesso avviene tramite un portoncino in legno non blindato che conduce direttamente al soggiorno. Il bagno principale, dotato di wc, bidet, lavabo, vasca e doccia, presenta segni di umidità sul soffitto a causa di ponti termici. Gli impianti non sono dotati delle relative dichiarazioni di conformità.

Il locale destinato a box auto è completamente interrato, ad eccezione dell'ingresso posto lungo la rampa comune. Sebbene non siano stati riscontrati problemi strutturali evidenti, sono presenti segni di umidità.

L'immobile dispone di un'area esterna fronte strada, che in parte fa da copertura all'autorimessa e in parte da ingresso all'abitazione, in parte pavimentata e in parte lasciata a giardino, attualmente incolta con erba alta. L'area è delimitata da muretti in cemento e balaustre decorative tipiche degli anni '80.

L'immobile si presenta in condizioni manutentive mediocri e necessita di interventi sia su alcune finiture interne ed esterne, sia sugli impianti, ai fini della creazione di impianti individuali.

L'immobile oggetto di vendita condivide con l'unità abitativa sita al piano terra (non pignorata) un'area verde (non oggetto di esecuzione) situata sul retro dell'abitazione e identificata come unità a sé stante, catastalmente censita come subalterno 7, natura area urbana F/1, che ospita il sistema di smaltimento delle acque reflue (tubazioni, fossa Imhoff) e serbatoio GPL interrato, utilizzato in comune tra le due unità immobiliari, dal quale si diramano le tubazioni che alimentano entrambe le unità. In proposito si richiama quanto evidenziato alle pagine 4-5 della perizia, nonché quanto citato nell'Atto di provenienza del 13/06/2003, a rogito Notaio Giorgio Mariatti, ove si precisa quanto segue: *"La vendita è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti - compresa la servitù a carico dell'area urbana distinta al N.C.E.U. come foglio 5 numero 419 sub 7 ed a favore dell'alloggio sopra descritto"* (subalterno 4), *"di passaggio pedonale e carraio per accedere al locale caldaia del fabbricato sito al piano terreno, come costituita nell'atto di provenienza a rogito notaio Marnetto del 29 luglio 1999 - a quanto venduto, che viene trasferito in capo alla parte compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e come finora goduto e posseduto dalla parte venditrice e suoi autori"* e nell'atto di provenienza precedente del 29/07/1999 a rogito Notaio Roberto Marnetto, dove si dava atto di quanto segue: *"a carico dell'area urbana distinta al N.C.E.U. come Foglio 5, numero 419 subalterno 7, ed a favore dell'alloggio sopradescritto"* (subalterno 4), *"grava servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere al locale caldaia del fabbricato, sito al piano terreno"*.

L'appartamento oggetto di vendita gode pertanto di diritto di passaggio sul subalterno 7 per accedere al locale caldaia sito al piano terreno, identificato catastalmente come subalterno 5. Al riguardo il C.T.U. ha evidenziato che l'unico passaggio per accedere all'area urbana (sub. 7) e al locale caldaia comune (sub. 5) risulta essere l'androne rappresentato nella planimetria a pagg. 7 e 9 della perizia.

Il locale caldaia e la rampa di accesso sono censiti come subalterno n. 5, con natura di BENE COMUNE NON CENSIBILE, privo di intestazione catastale e rendita, a seguito di VARIAZIONE in data 17/07/1999 (n. D01524.1/1999). Il C.T.U. ha precisato che per tale subalterno è disponibile, oltre all'elaborato planimetrico, anche la planimetria catastale. In proposito si richiama quanto evidenziato a pagina 6 della perizia, nonché quanto indicato nell'Atto di provenienza del 13/06/2003, a rogito Notaio Giorgio Mariatti, dove si precisa quanto segue: *"Sono comprese nella vendita - pro quota - le comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili fra condomini dell'intero stabile, come considerate dalla legge e dalla consuetudine"*.

Nel locale caldaia sono presenti due caldaie autonome a gas GPL per il riscaldamento, al servizio, rispettivamente, delle due unità abitative. Il C.T.U. riferisce che, secondo le dichiarazioni rilasciate dai debitori, le caldaie non producono acqua calda sanitaria. Non si conosce con precisione quale delle due caldaie sia al servizio dell'immobile oggetto di vendita.

Sempre nel locale caldaia è presente un boiler elettrico di accumulo per la produzione di acqua calda

sanitaria, che non è dato sapere a quale unità abitativa sia collegato.

Sulla base delle dichiarazioni dei debitori, il CTU ha precisato che sono presenti contatori individuali per acqua e gas, dei quali, tuttavia, il CTU non ha potuto verificare l'effettiva esistenza. I contatori dell'energia elettrica individuali sono situati in due cassette distinte, poste rispettivamente all'ingresso della rampa di accesso e al cancello pedonale. L'approvvigionamento del gas avviene tramite un serbatoio GPL interrato condiviso, mentre la produzione dell'acqua calda è integrata da due pannelli solari installati sul tetto del fabbricato, in corrispondenza del bagno principale, unicamente per l'unità immobiliare oggetto di vendita: sul punto vedasi pagg. 7 e 13 della perizia.

Il C.T.U. segnala che la condivisione del serbatoio GPL e degli scarichi fognari, potrebbe creare problematiche tra i proprietari delle rispettive unità abitative e raccomanda pertanto accurate verifiche a cura dei potenziali interessati all'acquisto, in particolare in ordine alla presenza e alla conformità dei contatori di acqua, gas e luce, nonché in ordine allo stato degli impianti ed al loro funzionamento.

Il C.T.U. ipotizza alcuni interventi - meglio descritti infra - necessari a rendere autonomi gli impianti di fornitura del gas e della rete di smaltimento delle acque reflue. Stante la presenza di un rio in fondo all'area urbana (subalterno 7), il CTU ritiene molto probabile che la rete, pur se separata, debba comunque passare attraverso quest'area, con la conseguente creazione di una servitù di passaggio per le tubazioni interrate. Ciò potrebbe dar luogo a problematiche con i proprietari delle altre unità immobiliari, come già segnalato precedentemente.

**** *

Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale e la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Cerreto d'Asti, il C.T.U. ha constatato che gli immobili ricadono interamente in area a prevalente tipologia rurale RR. Infatti, il P.R.G.C. del comune di Cerreto d'Asti individua l'area in cui si trova l'immobile come "Area a prevalente tipologia rurale RR_11/b (Art. 7 N.T.A), con, in sintesi, le seguenti caratteristiche:

- Classe IIB aree prevalentemente interessate da problemi legati all'assetto idrogeologico o idrogeologico dei corsi d'acqua o di altre acque superficiali.
- Vincolo di P.R.G.: La proprietà è soggetta a vincolo di fascia di rispetto alla viabilità per la porzione di terreno situata a nord, lato strada Provinciale, e a fascia di rispetto attorno al depuratore per la porzione a sud, verso il rio Meinia.

Il C.T.U. ha evidenziato che dalla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) è emersa una proposta di sviluppo urbanistico relativa alle aree del PRGC RM 1 e RM 2, delle quali la prima è immediatamente confinante con il mappale 419 sul lato nord/est. Tale proposta prevede aree destinate a servizi pubblici e nuove edificazioni nelle zone limitrofe.

VIOLAZIONI E DIFFORMITÀ.

Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella riportata nell'atto di pignoramento non emergono discrepanze.

Il C.T.U. ha invece riscontrato durante il sopralluogo ed i rilevamenti - confrontando la planimetria reperita in catasto con quella di rilievo - che il compendio immobiliare risulta parzialmente difforme.

Nello specifico, in riferimento all'appartamento, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In particolare, è stata realizzata una tramezza che divide il bagno creando un antibagno, ed è stata tamponata dall'interno la porta che affaccia sul vano scala condominiale, oltre a lievi errori di dimensionamento dei locali e rappresentazione grafica. Tali difformità non incidono particolarmente sul classamento dell'immobile, ma determinano una discrepanza tra lo stato di fatto e la corrispondente rappresentazione planimetrica. Pertanto, al fine di aggiornare la planimetria e garantire un'esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, in conformità all'art. 29, comma 1-bis della Legge 52/1985, il perito ha proceduto ad una variazione catastale per una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/01/2025 (Pratica n. AT0000734 in atti dal 09/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.55345.09/01/2025 (n. 734.1/2025)) che ha generato l'attuale classamento.

In riferimento all'autorimessa, è stata riscontrata la mancata rappresentazione grafica di un pilastro e l'errata indicazione dell'altezza libera interna, riportata in planimetria come pari a 2,50 metri, ma che nella realtà corrisponde a 2,40 metri. Tali difformità non incidono sul classamento dell'immobile, ma determinano una discrepanza tra lo stato di fatto e la corrispondente rappresentazione planimetrica. Pertanto, al fine di aggiornare la planimetria e garantire un'esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, in conformità all'art. 29, comma 1-bis della Legge 52/1985, il perito ha ritenuto necessario procedere con una variazione catastale per una VARIAZIONE per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA del 08/01/2025 Pratica n. AT0000448 in atti dal 08/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.39784.08/01/2025 (n. 448.1/2025), che ha comportato l'attuale classamento.

Il C.T.U. ha altresì riscontrato una difformità rispetto alla mappa catastale dell'ente urbano su cui è sito il compendio immobiliare, constatando la mancata rappresentazione del locale autorimessa seminterrato situato sul lato lungo dell'edificio, verso nord/est. Dalla visura storica si evince che il fabbricato residenziale è stato inserito in mappa tramite variazione d'ufficio del 29/05/1986 (Pratica n. 13684), in cui la particella originale, identificata con lo stesso numero, risultava suddivisa in due porzioni uguali e misurava complessivamente 1.010 mq., che risulta essere la superficie catastalmente congrua alla proprietà oggetto di vendita, registrata inizialmente come terreno seminativo. Con la suddetta variazione, il mappale è stato unificato al mappale 661 di pari dimensioni, portando l'intera area alla superficie attuale e trasformandola in ente urbano. In loco, tuttavia, il mappale 419 è suddiviso da una

recinzione posta a metà del lotto, separando fisicamente le due proprietà della costruzione, unicamente adiacenti sul lato sud/ovest. Considerato che la divisione è già rappresentata nell'elaborato planimetrico, il C.T.U. non ha ritenuto necessario procedere con una nuova separazione catastale in mappa e ha eseguito un tipo mappale di aggiornamento per l'inserimento in mappa dell'autorimessa non rappresentata, al fine di garantire una corretta identificazione e regolarizzazione dell'immobile. Dalle visure storiche del mappale 419 non risultano precedenti tipi mappali relativi all'autorimessa. Il tipo mappale è stato eseguito, così da assicurare la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale ed è stato approvato con prot. 2025/317 del 07/01/2025.

L'immobile oggetto di vendita risulta essere stato edificato originariamente con concessione edilizia del 1977 e successiva variante del 1982, che ha portato alla realizzazione della struttura portante e dell'involucro edilizio, senza però completare la distribuzione interna, lasciando presumibilmente l'unità residenziale in stato grezzo. Una successiva autorizzazione di completamento del 1990 prevedeva la realizzazione delle tramezzature interne e la definizione della destinazione d'uso residenziale sia per i solai posti al piano terreno (non oggetto di vendita) sia per il piano primo (sub. 4, oggetto di vendita). Esaminando i documenti originali depositati presso l'Archivio Storico del Comune di Cerreto d'Asti, il perito ha reperito le seguenti autorizzazioni / provvedimenti amministrativi rilasciati da detto Comune:

- Concessione edilizia n. 80 del 05/05/1977 per realizzazione di nuova costruzione ad uso complesso produttivo a firma del progettista Geom. Corradino Piero;
- Concessione edilizia del 29/09/1982 pratica n. 195 in variante alla CE 80/77 per trasformazione da fabbricato adibito a complesso produttivo a fabbricato composto da n° 2 abitazioni civili poste una sul mappale 419 e una sul mappale ex 661;
- Fine lavori dichiarata il 10/11/1982 e Abitabilità esclusivamente ai fini igienico sanitari rilasciata in data 06/12/1984 con destinazione a civile abitazione al piano seminterrato e piano primo con n° 5 camere e n° 5 servizi accessori collegati da una scala interna, quest'ultima presumibilmente mai realizzata. Manca l'agibilità tecnica di conformità al progetto;
- Concessione edilizia n. 21 del 30/01/1980 non onerosa per costruzione di n° due muretti di recinzione a firma del progettista Geom. Corradino Piero;
- Concessione edilizia n. 30/90 del 07/01/1992 per completamento del fabbricato civile a firma del Geom. Rambaldi Stefano sia per opere murarie interne sia per opere impiantistiche. Nella relazione tecnica veniva specificato che il fabbricato avrebbe avuto le seguenti caratteristiche:
 - PIANO TERRA. Soggiorno - Tinello, 2 Camere (in realtà una cucina come rappresentato nella tavola progettuale), servizi e centrale termica; Oltre ad androne carraio.
 - PIANO PRIMO. Ingresso, 3 camere, cucina, doppi servizi;
- Autorizzazione edilizia n. 5 del 16/04/1993 per completamento smaltimento degli scarichi nel

fosso esistente posto sul confine del lotto composto da vasca settica di tipo Imhoff;

- Autorizzazione edilizia n. 24 del 11/06/1991 per installazione di contenitore GPL e relativa richiesta di esame progetto dei VVF del 16/04/1990. Non si è a conoscenza se sia stata effettuata la successiva visita di controllo dei VVF con rilascio certificato;
- DIA n. 317 del 23/02/1999 per realizzazione di autorimessa interrata. Era stato depositato il relativo certificato di collaudo finale in cui il tecnico Geom. Rambaldi Stefano, in data 10/06/2003, attestava la conformità delle opere eseguite e concluse rispetto agli elaborati tecnici depositati;
- DIA n. 317 del 23/02/1999 per ampliamento terrazzo al piano primo. Non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori.

Il C.T.U., avendo acquisito i titoli abilitativi e visionato i relativi elaborati progettuali e la documentazione ad essi allegati, avendo rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi, ha accertato la sussistenza delle seguenti **DIFFORMITA' EDILIZIE**:

- ❖ per quanto riguarda l'appartamento, il C.T.U. ha riscontrato difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata, così come rappresentata nell'elaborato grafico (Tavola unica del 27/10/1990) allegato alla Concessione edilizia n. 30 del 07/01/1992 e nell'elaborato grafico (Tavola unica del 23/02/1999) allegato alla DIA n. 317 del 23/02/1999. Il C.T.U, tralasciando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, ha evidenziato le seguenti difformità:

“- A.1) Discrepanza delle misure interne tra quanto rappresentato nella situazione di progetto allegata alla Concessione Edilizia n. 30/1992 e la situazione di rilievo della DIA n. 317/1999.

Poiché la DIA, essendo un'autocertificazione del tecnico progettista, non può essere considerata come riferimento finale per la verifica delle difformità edilizie, la situazione di partenza deve essere quella relativa alla Concessione Edilizia, in quanto costituisce l'ultima autorizzazione ufficiale rilasciata dal Comune. Tale criterio è conforme a quanto stabilito dall'art. 9-bis del DPR 380/2001, che individua l'ultimo atto rilasciato o assentito come riferimento per la verifica della conformità edilizia e urbanistica, purché l'amministrazione competente, al momento del rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi relativi all'unità immobiliare oggetto di intervento.

- A.2) Diversa distribuzione degli spazi interni. *Le difformità riscontrate, costituenti in parte in elementi strutturali, riguardano la chiusura della scala di collegamento al piano inferiore mediante solaio, nella differente metratura e dimensionamento di tutti i locali interni, con interventi di demolizione e realizzazione di nuove tramezzature. Nello specifico, è stato eliminato il locale ripostiglio mediante la demolizione della tramezza che lo separava dal precedente locale camera, oltre alla demolizione di una parte significativa della tramezza dell'ingresso, creando così un unico ampio locale destinato a soggiorno-cucina living. Inoltre, è stata demolita la tramezza*

divisoria della camera da letto posta a sud/ovest, ampliando la superficie della stessa e recuperando lo spazio dal disimpegno.

- **A.3) Errato dimensionamento della finestra del bagno** posto a sud, che risulta essere di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato graficamente nella planimetria.

- **A.4) Diversa rappresentazione della scala esterna**, alla presenza di un divisorio sul balcone verso il cortile confinante con altra proprietà e al **ribassamento dei locali camera** mediante controsoffittatura. Questo intervento ha ridotto l'altezza interna dei locali da 3,00 metri a 2,80 metri nella camera posta a sud/est e a 2,60 metri nella camera posta a sud/ovest, rendendo quest'ultima non conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. 05/07/1975, che stabilisce un'altezza minima di 2,70 metri".

❖ Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso autorimessa, il C.T.U., tralasciando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, ha evidenziato le seguenti difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata, così come rappresentata nell'elaborato grafico (Tavola unica del 02/1999) allegato alla DIA n. 317 del 23/02/1999:

- **"B.1) Le difformità riscontrate, che riguardano in parte elementi strutturali, sono relative al diverso dimensionamento della superficie coperta e della superficie utile.** In particolare, si evidenzia la mancata realizzazione dell'apertura di accesso alla scala esterna e della stessa scala, oltre al diverso dimensionamento dell'intero locale autorimessa. L'altezza libera interna riscontrata è risultata pari a 2,40 metri, invece di 2,50 metri come indicato nella rappresentazione grafica di progetto.

- **B.2) Diversa realizzazione della recinzione delimitante il lotto e posizionamento del cancelletto pedonale di accesso alla proprietà** che discorda anche rispetto alla Concessione edilizia n. 21 del 30/01/1980".

PROCEDURE DA ADOTTARE PER SANARE LE DIFFORMITA'.

Il C.T.U. ha ipotizzato solo in via di massima le procedure ed i costi per sanare le difformità accertate, tenuto conto che solo dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche a sanatoria si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo in sanatoria e contezza dei relativi costi per sanzioni, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione, spese tecniche, ecc. e che le procedure, le tipologie di pratiche da presentare e le normative di riferimento potrebbero subire variazioni.

Per quanto specificato ai punti A.2) e A.3), il C.T.U. ritiene che le difformità descritte siano state presumibilmente realizzate successivamente ai progetti approvati, nello specifico riguardanti la demolizione della tramezza divisoria della camera da letto posta a sud/ovest, che ha consentito di ampliarne la superficie, recuperando spazio dal disimpegno. Di conseguenza, la superficie utile della camera è passata dagli originari 18 mq. autorizzati agli attuali 22,80 mq.. È stata inoltre effettuata la

creazione di un unico locale soggiorno-cucina. Dal calcolo del rapporto aeroilluminante, previsto dal D.M. 5 luglio 1975 in misura di 1/8 della superficie utile, risulta che la superficie minima richiesta è rispettata, seppur con un margine ridotto e rientrante nelle tolleranze previste del 2%. Tuttavia, tali modifiche devono essere considerate opere eseguite in difformità e prive di alcuna autorizzazione edilizia. Pertanto, sarà necessario che l'aggiudicatario presenti un'apposita pratica di sanatoria.

Per la sanatoria delle difformità riportate al punto A.4) – nello specifico il ribassamento dell'altezza della camera, che è passata da 3,00 metri a 2,60 metri, inferiore all'altezza minima richiesta di 2,70 metri – sarà imprescindibile procedere alla rimozione del ribassamento. Tale intervento è necessario per garantire che il locale sia conforme ai requisiti di abitabilità e non venga declassato a ripostiglio o locale di sgombero. L'adeguamento è anche obbligatorio per rispettare l'altezza minima prevista dalle disposizioni igienico-sanitarie del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975.

OPERE E COSTI STIMATI PER LA RIMESSA IN PRISTINO.

Il ripristino della conformità normativa richiede l'esecuzione delle opere indicate di seguito, che costituiscono condizioni imprescindibili per il conseguimento della sanatoria. Gli eventuali costi di tali interventi sono stati detratti dal prezzo di stima dell'immobile. Tra le opere necessarie rientra la fornitura e la posa in opera di una porta interna per chiudere il locale disimpegno, eliminando così il collegamento diretto con il servizio igienico. Tale intervento è necessario in quanto, secondo i Regolamenti di Igiene Comunali, la zona bagno deve essere separata dalla zona giorno o dalla cucina e non può aprirsi direttamente su di esse. Di norma, è richiesto che l'accesso al bagno avvenga attraverso un disimpegno o un antibagno, garantendo la presenza di almeno due porte di separazione. Il costo complessivo stimato per tali opere è di euro 2.000,00. L'importo è stato calcolato a corpo; tuttavia, per ottenere un preventivo più preciso, il C.T.U. consiglia di richiedere una valutazione dettagliata da parte di una ditta artigiana di fiducia.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione nazionali e del Comune di Cerreto d'Asti, le difformità sopra descritte configurano un abuso edilizio, per il quale è necessario richiedere la sanatoria mediante la presentazione all'Ufficio Edilizia e Urbanistica di una "S.C.I.A. a sanatoria", ai sensi dell'art. 37, commi 1-2-3, del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.. Tale procedura prevede il pagamento della relativa sanzione amministrativa di euro 516,00, in quanto l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione, sia a quella vigente al momento della presentazione della domanda, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), del D.P.R. 380/2001. A tale importo si aggiungono le spese per la predisposizione delle pratiche e i diritti urbanistici previsti.

L'agibilità tecnica dell'immobile a seguito della ristrutturazione non è stata rilasciata, in difformità all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., che prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,00 ad euro 464,00. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla

commerciabilità dell'immobile.

Non è stata verificata la presenza o meno di Denuncia strutturale per le opere realizzate e della successiva redazione del Collaudo statico dell'intero fabbricato, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 e successivamente esteso a tutte le opere strutturali. Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Dal documento di abitabilità igienico sanitario rilasciato dal Comune il 06/12/1984 si evince che il certificato statico non risulta essere stato eseguito, in difformità da quanto prevedeva la normativa. L'aggiudicatario, nella presentazione della sanatoria, dovrà incaricare un tecnico che rediga una denuncia strutturale tardiva.

L'immobile risulta privo delle dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e termico. Inoltre, la caldaia risulta priva dei relativi libretti. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Il perito informa che per la presentazione della pratica edilizia a sanatoria l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare un tecnico di fiducia, il cui costo può essere quantificato in euro 4.000,00.

Il totale complessivo stimato per rimessa in pristino, adeguamento alla normativa, sanzioni ipotizzate di massima, diritti e bolli da versare agli uffici competenti e spese per tutte le pratiche professionali, compresi gli oneri di legge - salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo - in via precauzionale vengono quantificati in via di massima ed arrotondati per eccesso in euro 7.500,00, che sono stati detratti dal prezzo di stima dell'immobile.

**** *

IPOTESI DI INTERVENTO PER L'AUTONOMIA IMPIANTISTICA.

Per garantire l'autonomia impiantistica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (subalterno 4), ad avviso del C.T.U. sarebbe necessario procedere con i seguenti interventi: “• *Realizzazione di un sistema autonomo per lo smaltimento delle acque reflue, con posa di nuove tubazioni, realizzazione di una fossa Imhoff dedicata e collegamento alla rete di scarico esistente o altra soluzione idonea.* • *Installazione di un serbatoio GPL dedicato esclusivamente al subalterno 4 o adeguamento dell'impianto per il passaggio a un sistema di alimentazione alternativo, indipendente dal serbatoio comune.*”.

IPOTESI DI COSTI DEGLI INTERVENTI PER GARANTIRE L'AUTONOMIA IMPIANTISTICA

Il C.T.U., sulla base dei prezzi medi di mercato per Asti e provincia, ha fornito le seguenti stime di massima, a corpo, da considerarsi puramente indicative, precisando che l'aggiudicatario dovrà far predisporre preventivi dettagliati da ditte di fiducia per ottenere costi realistici e per scegliere la soluzione impiantistica più adatta:

1) *“Realizzazione sistema autonomo di smaltimento acque reflue (fossa Imhoff, tubazioni, opere di scavo e collegamento): € 5.000 - € 7.000.*

2) *Installazione serbatoio GPL dedicato, incluse opere di scavo e collegamento: € 4.000 - € 6.000.*

- *Opzione alternativa: Passaggio a gas metano (se presente in zona), incluse eventuali opere di allaccio alla rete: € 2.500 - € 4.000*

- *Opzione alternativa: Installazione di una pompa di calore elettrica per riscaldamento e acqua calda sanitaria: € 8.000 - € 12.000, variabile in base alla potenza dell'impianto e alla necessità di lavori accessori.*

La scelta del tipo di impianto di riscaldamento (continuazione con serbatoio GPL, passaggio a metano o ad altro vettore energetico, come una pompa di calore) può influire in modo significativo sul costo totale degli interventi, in base alla soluzione adottata e alla presenza o meno di infrastrutture nella zona”.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta attualmente una dipendenza dal subalterno 7 per l'approvvigionamento del gas e per lo smaltimento delle acque reflue. Sebbene la centrale termica comune già disponga di caldaie autonome per ciascuna unità abitativa e siano dichiarati presenti i contatori individuali per acqua e gas, l'autonomia effettiva dell'unità non può essere garantita senza la separazione degli impianti condivisi e gli interventi sopra descritti.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia del C.T.U. Geom. Marco Tommei agli atti della procedura.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 T.U. D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e di cui all'art. 40 L. 28/02/1985 n. 47 ss.mm.ii.; in caso di erroneità o carenze del presente avviso si applicano le disposizioni sopra menzionate e, precisamente, quelle ex art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380/2001 ed ex art. 40 comma 5 L. 47/1985. In caso di irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal C.T.U. che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti – a propria cura e spese - presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005, alla relativa normativa regionale e, in particolare, all'obbligo di dotare gli immobili oggetto del trasferimento dell'attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 c. 1 bis D. Lgs. cit., si precisa che l'unità immobiliare residenziale è dotata di certificazione n. 2024 202339 0015, rilasciata in data 09/01/2025 e con scadenza al 31/12/2026, redatta dal CTU Geom. Marco Tommei.

Gli immobili sopra indicati sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 ed al D.P.R. n. 380/2001, ss.mm.ii., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella perizia agli atti della procedura, da ritenersi qui

ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, alla quale si rimanda integralmente, anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario – dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti alla procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 – 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, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata.

Non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sussistono vincoli demaniali o usi civici, né sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base di vendita degli immobili: euro 30.000,00 (euro trentamila/00), con rialzi minimi in caso di gara di euro 900,00.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% dello stesso e quindi di importo non inferiore ad euro 22.500,00.

Il decreto di trasferimento è assoggettato ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Banca d'Alba (IBAN IT35 R 08530 10300 000000292707), specificando nella causale del bonifico **"Proc. Esecutiva nr 206/2022 RGE, lotto unico, versamento cauzione"**.

Si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Al fine di assicurare che l'accredito della cauzione sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto corrente della procedura il bonifico dovrà essere effettuato nei giorni antecedenti, al massimo entro e non oltre il giorno che precede quello stabilito per la vendita telematica. Si avverte che,

qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non abbia riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'interno del portale.

PREDISPOSIZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

DEPOSITO/INVIO DELL'OFFERTA

Dopo aver effettuato il bonifico della cauzione, l'offerente dovrà, entro le ore 12.00 del **giorno 17 febbraio 2026**, procedere al deposito dell'offerta e dei documenti allegati in via telematica 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, 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'articolo 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Gli interessati a formulare l'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi di legge, e a partecipare alla gara dovranno:

- effettuare la registrazione sul sito www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel

“Manuale Utente” disponibile all’interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce “accesso Utente” e sulla voce “Registrati” presente sulla barra di navigazione e compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all’indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione “Contatti” viene inviata un’email con un link per confermare e concludere la registrazione. L’utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso “Username e Password” e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema;

- formulare l’offerta telematica irrevocabile d’acquisto, utilizzando l’apposita voce “partecipa” sul sito www.astetelematiche.it.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell’invio dell’offerta e nella partecipazione alla gara gli interessati potranno inviare un’email all’indirizzo vendite@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi. “Aste Giudiziarie in Linea spa” offre anche un servizio di fornitura PEC per la trasmissione delle offerte di acquisto nelle aste immobiliari e di fornitura di firma digitale per la loro sottoscrizione.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La dichiarazione di offerta è irrevocabile e deve contenere:

- I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, stato civile e regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, generalità e codice fiscale del coniuge; 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). 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015;
- 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), dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- A norma dell'art. 579 c.p.c. l'offerta deve essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e può essere presentata per persona da nominare solo tramite procuratori legali;
- L'offerente deve 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 depositare idonea dichiarazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione a suo carico ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015).
- La presentazione dell'offerta per la partecipazione alla gara presuppone la conoscenza della perizia con i relativi allegati e delle condizioni indicate nel presente avviso di vendita, che si intendono pertanto accettate.

L'offerta dovrà inoltre riportare:

- l'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura (PROFESSIONISTA DELEGATO)
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), pena inefficacia dell'offerta, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di euro 16,00;
- 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 di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'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 del Giudice Tutelare;
- se l'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'offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio il certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA.

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

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle offerte e tutte le connesse attività di legge saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio in Asti, Via Gozzano n. 19 in data **18 febbraio 2026 alle ore 16:00**. 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 nella casella di posta elettronica certificata o nella 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:

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

I dati personali di ciascun offerente 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 od altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è 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;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

GARA TRA GLI OFFERENTI.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide la sottoscritta aprirà la gara telematica tra gli offerenti con rilancio minimo di gara pari ad euro 900,00.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara telematica tra gli offerenti avverrà con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

La gara inizierà il **medesimo giorno dell'udienza, 18 febbraio 2026 alle ore 16:00, subito dopo l'apertura**

delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino al 24 febbraio 2026 alle ore 12.00, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo prolungato.

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 alla sottoscritta l'elenco delle offerte in aumento;
- la sottoscritta professionista delegato provvederà ad effettuare 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 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 comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

AGGIUDICAZIONE.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, la sottoscritta 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 di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO.

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). Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e al pagamento del compenso spettante al delegato, che è incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'ammontare delle spese aggiuntive verrà comunicato all'aggiudicatario dalla sottoscritta professionista delegato: il compenso sarà calcolato ex D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, gli altri oneri secondo le leggi ed i regolamenti vigenti (*in via del tutto indicativa ed approssimativa le spese aggiuntive potrebbero variare dal 10 al 20% del prezzo, fatti salvi i casi di riduzioni od esenzioni che sia possibile ottenere: ad es. agevolazioni prima casa, ecc.*).

L'aggiudicatario persona fisica dovrà presentare al professionista delegato, contestualmente al versamento del saldo del prezzo, l'estratto dell'atto di matrimonio, specificando il regime patrimoniale adottato, oppure il certificato di stato libero ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine di decadenza dal versamento del saldo prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231. In difetto, il delegato dovrà darne immediata comunicazione al G.E. per l'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla sottoscritta professionista delegato. L'emissione del decreto di trasferimento avverrà successivamente alla stipula ed all'erogazione del finanziamento ipotecario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 c.c..

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. lgs. n. 385/1993 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1° gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, nel termine di 15 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 dall'esito della gara.

Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.Lgs. n. 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 versamento del saldo del 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, comma 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.: ciò comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata. La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare alla sottoscritta l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.

L'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente eventuali differenze di misura, 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, 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.

SI INFORMA

fin d'ora che, nel caso in cui non pervengano domande di assegnazione o non siano accoglibili o non pervengano valide offerte sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuovo prezzo base d'asta da determinarsi a cura del Delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c..

* * *

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato Avv. Donatella Fassio presso il suo studio in Asti, Via Gozzano n. 19 (tel. 0141.351999 – email: donatella.fassio@infinito.it).

Il custode è IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo 399/15, Torino, al quale potranno essere rivolte richieste di visita dell'immobile ai seguenti recapiti: tel. 011/4731714, fax 0114730562 – cell. 3664299971, email: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it, immobiliari@ivgpiemonte.it, pec: ifir560@pec.ifir.it.

Maggiori informazioni possono essere acquisite presso il professionista delegato e presso il custode.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. nell'ordinanza di vendita, nonché nella circolare del Tribunale di Asti – Sezione civile – Esecuzioni immobiliari relativa alle disposizioni in tema di pubblicità delle vendite esecutive immobiliari ex art. 490 c.p.c. del 07/10/2025:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, e www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 30 ottobre 2025

Il professionista delegato

Avv. Donatella Fassio