

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. 214/2019 RGE, GE la Chiar.ma dott.ssa Paola Amisano.

L'avv. Roberto Ponchione, con studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, nella sua qualità di professionista delegato, vista l'ordinanza 23 marzo 2025 con la quale gli sono state delegate le operazioni di vendita, considerate le disposizioni operative emanate dal Tribunale di Asti con provvedimento 8 maggio 2018, l'ordine di servizio emesso dal Presidente della sezione Civile in data 24 settembre 2025 e la Circolare relativa alle disposizioni in tema di pubblicità emessa dalla Presidente del Tribunale in data 7 ottobre 2025, visto l'esito dell'udienza del 26 giugno 2025, preso atto dell'avvenuto aggiornamento dell'APE scaduto ed a seguito dell'ordinanza 2 maggio 2026,

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 *bis* c.p.c.,

DÀ AVVISO DI VENDITA

dell'immobile infra descritto.

Lotto unico

Comune di Cherasco (CN) - Catasto Fabbricati (C599)

Indirizzo: Strada del Corno 17

sez.	fg.	part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup.cat.	rendita
-	102	313	1	A/7	2	vani 8,5	mq. 192	€ 834,08
-	102	313	2	C/6	1	mq. 89	mq.96	€ 386,10

il tutto entrostante a terreno di cui al Catasto Terreni

sez.	fg.	part.	categoria	ha.	a	ca	RD	RA
-	102	313	ente urbano	00	14	29	-	-

Intestazione dell'immobile: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione del bene: Trattasi di due unità immobiliari, un appartamento ed un'autorimessa, con relativo terreno di pertinenza (ente urbano Fg.102 part. 313), che costituiscono un fabbricato unifamiliare sito nel Comune di Cherasco. Si accede all'immobile dalla Strada del Corno percorrendo una strada sterrata, che dalla strada comunale arriva al cancello della particella 313. Tale strada sterrata vicinale attraversa

le adiacenti particelle secondo le attuali servitù di passaggio come riportato negli atti di provenienza. Il fabbricato è un edificio a due piani fuori terra, libero su quattro lati e composto da appartamento al piano primo ed autorimessa, centrale termica e servizio igienico al piano terra, a cui si aggiunge la cantina al piano interrato. Il fabbricato è circondato da un'area di pertinenza con area verde e cortile, cinta con recinzione e cancello automatico.

Il lotto di pertinenza è ampio 1429 mq come da visura catastale. L'accesso ai locali del fabbricato avviene sul fronte sud con scala di accesso esterna al piano primo per quanto concerne l'appartamento, mentre l'accesso dell'autorimessa avviene sul fronte opposto a nord. Sempre sul medesimo fronte nord si ha un accesso secondario al locale al piano terra e quindi agli adiacenti vani, centrale termica e bagno. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con muratura di tamponamento a cassavuota non isolata. I solai sono realizzati in latero-cemento ed il tetto ha manto di copertura in tegole. Le gronde ed i pluviali sono in lamiera verniciata. Nel terreno di pertinenza si rilevano inoltre un fabbricato in struttura metallica (e tamponamento misto in materiale plastico) ed una tettoia con copertura in onduline e tamponamento in legno, che dovranno essere demoliti come infra indicato.

* * * * *

Il sub 1 è una unità abitativa situata al piano primo, piano terra e piano interrato del fabbricato unifamiliare, così composta: al piano primo Sala, Soggiorno, Cottura, Camera 1, Camera 2, Camera 3, Disimpegno, Bagno; al piano terra Camera/tavernetta, Centrale termica, Servizio igienico; al piano interrato Cantina.

L'accesso al piano primo nel quale si colloca l'ingresso principale dell'unità abitativa avviene con una scala esterna rivestita con gradini in pietra con un doppio invito a tre gradini alla base. Dal balcone al termine della scala si accede al disimpegno ampio 15,72 mq sul quale si affacciano tutti i locali dell'alloggio. La sala è un ampio locale di 20,88 mq illuminato da due finestre ed una portafinestra su balcone. Il soggiorno è ampio 14,44 mq ed illuminato da una portafinestra su balcone, è collegato con la piccola zona cottura di 5,93 mq con un varco con sottostante muretto. Anche il vano cottura è illuminato da una finestra verso lato est. La camera 1, di 16,40 mq si affaccia su un ampio balcone lato sud con portafinestra. La camera 2, di 16,89 mq si affaccia su un ampio balcone lato ovest con portafinestra. La camera 3, di 14,87 mq si affaccia su un ampio balcone lato est con portafinestra. Il bagno di 10,96 mq si

sviluppa sul lato nord del fabbricato e si affaccia anch'esso su balcone. L'altezza dei locali del piano primo è 2,81-2,85 metri. I serramenti esterni sono infissi in legno laccati bianchi, con vetro semplice, con oscuramento con tapparelle in plastica. I davanzali interni e le soglie sono in pietra. Le porte interne sono in legno con specchiature vetrate al piano primo e tamburate laccate bianche al piano terra. Si accede dal piano primo al sottostante al piano terra con una scala ad una rampa che si colloca in adiacenza al disimpegno e che da accesso al locale di 14,57 metri quadrati. In adiacenza a questa camera si trova un piccolo servizio igienico di 4,58 metri quadrati con aerazione naturale con finestra ed una centrale termica di 6,56 metri quadrati nella quale si trova la caldaia murale ad oggi in disuso per il riscaldamento. Al piano interrato si colloca un locale cantina di 22,50 metri quadrati a cui si accede con scala ad una rampa al grezzo non rivestita. La cantina ha soffitto piano ed alto 2,10 metri, non è pavimentata, ma ha un semplice battuto di cemento. E' illuminata da finestrini esistenti a lato della scala di accesso ed è dotata di illuminazione con cavi a vista che corrono sul soffitto.

Impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale di vecchia installazione collocata nella centrale termica al piano terra. L'alimentazione della caldaia avviene con bombole di gas installate in armadio esterno sul fronte nord. Come riferito dal proprietario, ad oggi l'impianto di riscaldamento è in disuso da tempo per la tipologia di alimentazione dell'impianto e per il relativo costo di gestione ed è stato sostituito da stufe a pellet o legna e/o elettriche collocate ai vari piani (al piano primo nel disimpegno e nel soggiorno ed al piano terra nell'autorimessa e nella camera). I terminali di distribuzione sono realizzati con radiatori a parete collocati in prevalenza nei sottofinestra. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con la medesima caldaia. L'alimentazione dell'angolo cottura avviene con bombole a gas. Per la tipologia di impianto, composto da diversi generatori a gas, pellet, legna con installazioni successive e provvisorie, appare opportuna, secondo la CTU, una generale revisione da parte di impiantista qualificato, che verifichi il ripristino dell'impianto preesistente e la sua messa a norma, con esecuzione delle relative opere, manutenzioni e/o sostituzioni. Dovranno inoltre essere verificate anche tutte le canne di esalazione fumi. L'appartamento è dotato di antenna Tv ed attualmente non è allacciato alla rete telefonica. Per quanto concerne l'impianto elettrico, si segnala che lo stato di conservazione è discreto, sono presenti dei punti

luce a soffitto od a parete in tutti i locali e pulsanti di accensione con placche di fattura ordinaria. L'impianto elettrico non presenta alla vista elementi malfunzionanti da evidenziarsi, ma anche in questo caso comunque appare opportuna una verifica da parte di un elettricista per revisione / controllo, in quanto sono stati rilevati diversi cavi a vista. Non è presente alcun impianto di aria condizionata. Per quanto riguarda l'impianto idrosanitario, il bagno al piano primo presenta sanitari in stato di conservazione ordinario, considerato che sono stati installati nel 1982 ed è costituito da vasca, doccia, lavabo, wc con cassetta esterna e bidet a terra. L'attacco della lavatrice si colloca nel servizio igienico al piano terra, non è presente attacco lavatrice nel bagno al piano primo. Il servizio igienico al piano terra è costituito da wc alla turca, lavabo ed attacco lavatrice. Il fabbricato è collegato a fossa biologica per lo scarico delle acque reflue.

Stato delle finiture: lo stato di manutenzione del fabbricato è riferito ad un manufatto di circa 40 anni, che non ha presumibilmente avuto opere di manutenzione almeno per quanto riguarda gli esterni, in quanto la tinta e le finiture esterne si presentano palesemente da revisionare. Le facciate presentano una tinteggiatura ammalorata e datata dal tempo, con tracce eseguite nella muratura senza il ripristino della tinta, frontalini dei balconi con distacchi di intonaco, ringhiere e pluviali con smalto ammalorato e fenomeni di umidità di risalita con efflorescenze saline alla base del fabbricato. Per quanto concerne gli interni, le murature si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore. Anche i soffitti che sono piani, intonacati e tinteggiati sono in condizioni ordinarie e riportano alcune cornici decorative applicate. Le pavimentazioni dei locali, sia al piano terra che al piano primo, sono realizzate con piastrelle e sono in discreto stato di conservazione, seppur con alcune sbrecciature dovute all'usura del tempo. Anche i bagni hanno pavimentazione e rivestimenti in piastrelle, si rileva che il bagno al piano primo presenta migliori finiture rispetto al servizio igienico del piano terra, in quanto trattasi di bagno di servizio. Si segnala che la scala di accesso alla cantina non è rivestita e presenta gradini in larga parte danneggiati con ferri in vista, come anche la scala di accesso esterna la cui muratura evidenzia in alcuni punti i mattoni sottostanti scoperti dall'intonaco. I gradini delle scale interne sono in pietra, come anche i davanzali e le soglie. Gli infissi in legno con vetro semplice necessitano di una revisione, per le maniglie di apertura ed anche per le tapparelle esterne e di tinteggiatura. E' stata

ASTE GIUDIZIARIE® rilevata una fessurazione nella sala al piano primo in prossimità della porta nella parte alta del muro ed alcune cavillature nell'intonaco degli altri locali. Si rilevano diversi fenomeni di umidità nel locale cantina sui muri esterni sui lati est e sud. Tale umidità è causata dal terreno a contatto con la muratura non adeguatamente impermeabilizzata. Non è stato possibile ispezionare il manto di copertura del tetto, che da quota terra non è visibile, che è comunque originario dell'epoca (in quanto non si rilevano pratiche edilizie per la manutenzione), pertanto da revisionare.

In via di sintesi, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 89,41 mq,
- dei locali abitativi di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 26,68 mq,
- dei locali accessori (cantina, tavernetta, loc. tecnici) è pari a 48,21 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 37,22 mq.

* * * * *

ASTE GIUDIZIARIE® Il sub. 2 è una autorimessa situata al piano terra nell'edificio unifamiliare in cui si colloca l'appartamento descritto in precedenza. Le dimensioni interne dell'autorimessa sono 92,85 metri quadrati. Il passaggio d'ingresso del portone, che ha apertura a due battenti ed è motorizzato, è di 3 m di larghezza x 2,10 m di altezza. L'altezza interna del locale è 2,45 metri. Il soffitto è piano. Nell'autorimessa di vaste dimensioni sono attualmente stati temporaneamente depositati materiali vari ed arredi.

ASTE GIUDIZIARIE® Impianti tecnologici: il locale è riscaldato con un termosifone ed una stufa collocata in adiacenza al muro verso la centrale termica. La messa a norma della stufa è da verificarsi con sopralluogo di impiantista qualificato. E' presente inoltre impianto elettrico, che consente l'illuminazione del locale e l'apertura del portone di ingresso a due battenti, motorizzato. Si segnala la presenza di molti cavi che corrono a vista sui muri e che dovranno essere revisionati da impiantista per verificarne la rispondenza alla normativa di legge. Oltre ai cavi elettrici sono presenti tubazioni a vista che corrono sul soffitto.

ASTE GIUDIZIARIE® Stato delle finiture: le finiture dell'autorimessa sono in stato di manutenzione ordinaria. Lo stato di conservazione delle murature e dei soffitti è ordinario. Il pavimento dell'autorimessa è interamente piastrellato. Si rilevano alcuni fenomeni di umidità di risalita nei muri esterni verso sud ed est in prossimità della parte inferiore dei muri, con distacco dell'intonaco ed efflorescenze. Tale umidità è causata dal

terreno a contatto con la muratura, non adeguatamente isolata ed impermeabilizzata.

Si evidenzia una fessurazione sotto la finestra lato ovest ed alcune altre cavillature nell'intonaco sulle pareti. La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a 92,85 metri quadrati. La superficie commerciale dell'autorimessa è pari a 105,63 metri quadrati.

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato con il sopralluogo, la situazione autorizzata e la situazione catastale agli atti è emerso che per quanto concerne i subalterni 1-2:

a) la planimetria del piano primo corrisponde alla situazione rilevata, fatta eccezione per il balcone lato sud, sul quale non vi è il muretto prima della portafinestra del balcone;

b) la planimetria del piano terra corrisponde alla situazione rilevata, fatta eccezione per la "camera" che può essere sanata per le specificità indicate in perizia unicamente come "tavernetta",

c) La planimetria del piano interrato corrisponde alla situazione rilevata.

Dal momento che l'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria per le specificità in parola, la CTU non ha provveduto ad effettuare variazione catastale in quanto essa potrà essere eseguita solo dopo la presentazione della SCIA in sanatoria, con l'aggiornamento al piano terra dell'attuale destinazione "camera" (che compare nella planimetria catastale) in "tavernetta" come da sanatoria e dopo la demolizione del basso fabbricato e della tettoia che non possono essere regolarizzati con la SCIA in sanatoria.

In tale circostanza occorrerà meglio dettagliare anche il balcone lato sud con l'eliminazione del muretto di cui al punto a) ed aggiornare l'orientamento del nord che è indicato nelle planimetrie agli atti con angolazione non corretta.

Vincoli: dall'analisi del PRGC del Comune di Cherasco si apprende che le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare ricadono nelle seguenti zone di PRGC: "ZONA E" – "Aree residenziali esistenti" normata dall'Art. 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione riportati all'Allegato 3). F_acque – Vincoli e normativa di carattere geologico (rispetto corsi d'acqua) Art.11.1 - CA- Delimitazione centro abitato (codice della strada) - IDROGEOLOGICO – Area a vincolo idrogeologico Art.11.1 - NA – Perimetrazione Centro – Nucleo abitato CLASSI - II- Classe II- Art.11.1

Dalla ricerca di archivio effettuata dalla CTU presso gli uffici comunali non è stato reperito certificato di agibilità del fabbricato, che ad oggi ne risulta sprovvisto.

Si precisa che la Concessione edilizia gratuita n.2048/78 del 23/05/1979 per *“Costruzione capannone per lavorazione e conservazione prodotti ortofrutticoli, costruzione di abitazione civile con sottostante magazzino prodotti”* è l'unico precedente edilizio agli atti per il fabbricato oggetto di esecuzione e che il capannone prodotti ortofrutticoli edificato con la medesima concessione è stato venduto nel 1998 e fa ad oggi parte dell'adiacente particella 323, di altra proprietà.

Dopo aver eseguito il confronto fra il rilievo ad oggi dei locali eseguito dalla CTU con le piante della suddetta concessione, sono state rilevate le seguenti difformità:
al piano interrato:

1) realizzazione sul lato nord-est del fabbricato di cantina non autorizzata nel progetto, a cui si accede dall'autorimessa con scala ad una rampa;

Al piano terra:

2) lievi differenze nel tracciamento delle tramezzature interne;

3) differenza nel tracciamento dei gradini della scala, che parte dal piano terra ed arriva al primo piano e che presenta gradini a fazzoletto nel pianerottolo in progetto e non realizzati;

4) mancata realizzazione della cantina al piano terra sul lato nord-est del fabbricato, con relative tramezzature, che era stata autorizzata con la concessione. La cantina è stata invece realizzata al piano interrato;

5) creazione di autorimessa di ampie dimensioni al posto del *“magazzino prodotti ortofrutticoli”* e della *“cantina”* indicati in progetto, come riportato anche nella planimetria catastale agli atti;

6) esiste una *“camera”* al posto del *“ripostiglio attrezzi”* indicato in progetto;

7) realizzazione di scala di accesso alla cantina al piano interrato con relativa tramezza.

Al piano primo:

8) lievi differenze nel tracciamento delle tramezzature interne;

9) differenze nel tracciamento della scala di accesso esterna, che è realizzata con due inviti a tre gradini alla base, diversamente dal progetto autorizzato che prevedeva un'unica rampa;

10) mancata realizzazione del ripostiglio che era in progetto adiacente al bagno;

11) mancata realizzazione della tramezzatura, che divideva il disimpegno in due.

Aree esterne:

Nelle aree esterne si rileva quanto segue:

12) il cancello è stato realizzato con un tracciamento diverso rispetto a quanto autorizzato, con un arretramento rispetto al filo della recinzione;

13) realizzazione di basso fabbricato non autorizzato, in adiacenza al muro di confine con la particella 323. Tale muro venne edificato presumibilmente nel 1998, anno della vendita del capannone prodotti ortofrutticoli con frazionamento del terreno;

14) realizzazione di tettoia in adiacenza al basso fabbricato non autorizzata;

15) non è stata reperita fra la documentazione fornita dagli uffici comunali, l'autorizzazione alla costruzione del muro divisorio fra la particella 313 e la particella 323 del Fg.102, derivanti da precedente frazionamento.

Analizzata la tipologia delle difformità sopraelencate ed in seguito a colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia, la CTU evidenzia che la maggior parte delle opere in difformità rilevate sono sanabili con SCIA, od in alternativa con Permesso di Costruire in sanatoria, ed in particolare:

- sono sanabili le lievi differenze planimetriche al piano terra ed al piano primo di cui ai punti 2) 3) 4) 7) 8) 9) 10) 11) 12);
- la cantina al piano interrato (di cui al punto 1), che non era prevista in progetto, in quanto volumetria interrata;
- la "camera" (di cui al punto 6) esistente al piano terra di 14,57 mq, può essere assentita con destinazione "tavernetta" come da norme tecniche di PRGC, in quanto non costituisce S.U.L. secondo l'articolo 2.2 PRGC fino 15 mq. Non è ammessa invece la destinazione "camera" in quanto il locale non ha l'altezza interna di norma per la destinazione di "camera abitabile";
- per la trasformazione da "magazzino prodotti agricoli" ad "autorimessa" (di cui al punto 5) verranno corrisposti oneri primari e secondari e costo di costruzione corrispondenti al cambio di destinazione d'uso, conteggiati a seguire;
- per quanto concerne il muro divisorio tra la particella 313 e 323, dalla ricerca di archivio effettuata dagli uffici comunali, non risultano pratiche edilizie presentate dai richiedenti della concessione. Nel caso in cui tale opera non fosse stata

presentata dall'adiacente proprietà, che è esclusa dall'incarico della stima per l'epigrafata esecuzione, anche tale opera sarà inseribile nella sanatoria.

Non sono sanabili le seguenti opere:

- il basso fabbricato (di cui al punto 13) non è sanabile in quanto non rispetta le distanze minime previste superfici finestrate con l'edificio principale Legge 2 aprile 1968 n.1444;
- la tettoia (di cui al punto 14) , ad esso addossata.

Esistono nel terreno altre recinzioni e gabbie per animali a carattere temporaneo che non vengono menzionate in quanto provvisorie.

Si rileva inoltre che essendo il fabbricato stato edificato *“ad uso agricolo”* con *“Atto di impegno al mantenimento della destinazione d'uso e relativo vincolo di terreni inedificabili ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n.10”*, per il cambio di destinazione d'uso dovranno essere corrisposti oneri primari, secondari, costo di costruzione e standard abitativi, secondo quanto verificato con il Responsabile del Settore Edilizia del Comune di Cherasco. Dovranno inoltre essere corrisposti gli oneri sulla volumetria in difformità rispetto a quanto autorizzato.

Il tutto, sempre fatte salve possibili variazioni nel frattempo intervenute delle norme di piano regolatore, che è sottoposto a periodiche varianti, che possono incidere sulla presentazione della pratica e di cui si dovrà tenere conto al momento della presentazione della sanatoria.

La CTU rileva poi che esistono alcune anomalie nei terreni al tempo vincolati dalla concessione edilizia gratuita, con la quale venne costruito il fabbricato, con rogito notarile, sottoelencati:

- Fg.102 mapp. 28,
- Fg.65 mapp. 256,
- Fg.102 mapp. 34,

Di tali terreni, alcuni non sono più di proprietà delle parti, perché venduti, o frazionati e venduti, ed alcuni di essi sono ad oggi edificati, secondo quanto rilevato da visure catastali:

- Fg.102 mapp. 28 ha generato il Fg.102 mapp. 313 su quale si colloca il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare ed il Fg.102 mapp. 323 che è stato venduto nel 1998 con frazionamento successivo;

- Fg.65 mapp. 256 è ad oggi di altra proprietà, classificato da PRGC come area PP parcheggi pubblici: questo terreno fu in proprietà dei richiedenti della Concessione originaria 2048/1978 solo fino al 12 dicembre 1985, data nella quale è stato venduto;
- Fg.102 mapp.34 ha generato il Fg.102 mapp. 322: ad oggi di altra proprietà, risulta edificato e ricade in zona classificata da PRGC come area PP parcheggi pubblici: questo terreno fu in proprietà dei richiedenti della Concessione originaria 2048/1978 solo fino al 12 dicembre 1985, data nella quale è stato venduto.

In particolare, l'atto di impegno al mantenimento destinazione d'uso autenticato dal notaio Marco Vicinelli in data 8 marzo 1979 Rep. 8494 recita quanto segue:

- *“concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di due nuovi fabbricati rurali per abitazione e lavorazione prodotti agricoli....”*
- *“...tali opere sono previste in zona agricola e sono destinate esclusivamente per abitazione e lavorazione prodotti agricoli”*
- *“ai sensi del 5° comma dell'art.25 della Legge Regionale 5/12/1977 n.56 i sottoscritti con il presente atto si impegnano a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile come indicato in premessa. Nel caso non venga mantenuto l'impegno assunto ed il mutamento di destinazione d'uso autorizzato dal Sindaco, il contributo per il rilascio della concessione, ai sensi dell'art.10 comma 3° della Legge 28/01/1977 n.10, sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento dell'intervenuta variazione. Quando venga mutata la destinazione dell'immobile senza la concessione del Sindaco, oltre al contributo di cui al comma precedente, sarà applicata, una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale, dell'immobile valutato, in base alla nuova destinazione dall'ufficio tecnico erariale, secondo quanto previsto per le opere realizzate in conformità dalla concessione, dall'art. 15 comma 11 della citata Legge 28 Gennaio 1977 n.10.”*

mentre il vincolo alla inedificabilità di fondi a favore del fabbricato ad uso agricolo di cui al rogito Notaio Alberto Siffredi in data 27 gennaio 1989 rep. 55727 riporta quanto segue:

- *“I signori Cavallotti Luciano e Borgna Adelaide con riferimento alla pratica edilizia 2048 reg. gen. 6022 del 7-12-1978 vincolano all’inedificabilità a favore del fabbricato ad uso agricolo autorizzato con la citata concessione l’intera superficie dei terreni in comune di Cherasco di cui ai mappali:*
 - *256 del foglio 65 di are 1,40;*
 - *34 del foglio 102 di are 27,70;*
 - *28 del foglio 102 di are 14,19;*
- *...il presente vincolo si intende costituito ai soli effetti del piano regolatore del comune di Cherasco e cesserà di esistere e di avere effetto in caso di modifica del piano regolatore stesso, deroga o altro provvedimento amministrativo”.*

La CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Cherasco riscontro di quanto sopra rilevato e della sussistente permanenza o cancellazione di tali vincoli da parte del Sindaco o di altri provvedimenti, senza ricevere risposta in merito.

Si segnalano dette circostanza per ovvia trasparenza, anche se si ritiene ragionevole che il Comune di Cherasco abbia ormai modificato la destinazione d’uso di alcuni di questi lotti con successiva modifica del PRGC.

Le unità immobiliari sono ad oggi abitate dal Sandro Cavallotti ed Adelaide Borgna, madre del debitore esecutato. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per nessuno degli immobili in oggetto.

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità od oneri di natura condominiale. Non esistono diritti demaniali od usi civici.

* * * * *

Il tutto come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia dell'Arch. Alessandra Bodda depositata telematicamente il 14 ottobre 2020.

* * * * *

Ai sensi dell’art. 173-*quater*, disp. att. c.p.c., si comunica che per i predetti immobili 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.

* * * * *

1. Il prezzo base, l'offerta minima (che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base) ed il rilancio minimo in caso di gara, per il lotto unico, si evincono dallo specchietto che segue

prezzo base	offerta minima	rilancio
€ 157.500,00	€ 118.125,00	€ 5.000,00

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

Per le vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata a mezzo bonifico sul c/c n. 298478 acceso presso BCC, filiale n. 4 di Asti, ed intestato "Tribunale di Asti, esec. imm. RGE 18/2023"

(IBAN: **IT59 U085 3010 3040 0000 0289 284**).

Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 214/2019 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 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". La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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. Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ed il relativo portale per la gestione della vendita telematica è rinvenibile sul sito <www.astetelematiche.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.astetelematiche.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 dall'indirizzo <<http://pst.giustizia.it>> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (*"Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"*), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

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

entro le ore 12.00 del 6 ottobre 2026

giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte ivi contenute (7 ottobre 2026), inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia <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 è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

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 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, pena l'inammissibilità dell'offerta);
- 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, sempre mediante bonifico bancario sul c/c n. 298478 acceso presso BCC, filiale n. 4 di Asti, ed intestato "Tribunale di Asti, esec. imm. RGE 214/2019" (IBAN: **IT59 U085 3010 3040 0000 0289 284**). Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 214/2019 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. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c.VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario. L'eventuale somma versata in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato

verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

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.

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (normativa antiriciclaggio).

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

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 delle 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, il professionista delegato 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. 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.

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

13. I termini delle procedure esecutiva sono soggetti, ove non altrimenti disposto, alla sospensione feriale ex art. 92 ord. giud.

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

Tutto ciò premesso, l'avv. Roberto Ponchione, nella sua qualità di professionista delegato 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

7 ottobre 2026, ore 16.00

presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, 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.astetelematiche.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, 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.astetelematiche.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, il professionista delegato 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 deliberazione 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, 7 ottobre 2026) e termine al 13 ottobre 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 dall'ultimo rilancio per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori offerte, 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.astetelematiche.it> sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Il professionista delegato provvederà 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.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza 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.

Ove gli immobili risultino occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato e al custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

* * * * *

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi di legge e notificato al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, al debitore 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 GE (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), nonché sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della vendita, e affissa per tre giorni continui nell'Albo del Tribunale di Asti.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato avv. Roberto Ponchione 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 dal professionista delegato presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, terzo piano fuori terra, in giorni feriali, tra le 8,30 e le 19,00.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Asti, con sede in Torino (TO), corso Francia n. 81 mail ivgasti@ivgpiemonte.it, PEC ifir560@pec.ifir.it; telefoni 011/485338, 011/4731714, cellulare 366/6515980.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

Gli interessati all'acquisto potranno contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati e concordare i tempi dell'eventuale visita o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato 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 (i) la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti oppure (ii) Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 - telefono "staff vendite": 0586095310. I recapiti sopra indicati (Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

Asti, 27 giugno 2026

avv. Roberto PONCHIONE