



TRIBUNALE DI ASTI

G.E. dott.ssa Laura Brizi

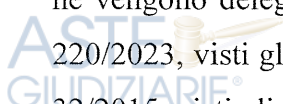
AVVISO DI VENDITA

procedura di espropriazione immobiliare n. 220/2023 R.G.E.





Il sottoscritto Avv. Monica Ferraris, con studio in Asti, in Corso Dante, n. 74, visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti del 03/03/2026 con il quale ne vengono delegate le operazioni di vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. R.G.E. 220/2023, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c., art. 161 ter disp. att. c.p.c. (vendita telematica), e D.M. 32/2015, visti gli artt. 591 bis, 576 e segg. c.p.c.,



DATO ATTO

che è andata deserta la precedente vendita e che, in ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 03/03/2026, si procederà ad altra vendita;



AVVISA

che alle **ore 16,00 del giorno 19 novembre 2026** presso il proprio studio in Asti, in Corso Dante, n. 74, procederà alla



VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma www.spazioaste.it del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di Robella (AT), suddivisi nei seguenti LOTTO UNO, e LOTTO DUE, così come descritti nella perizia di stima del CTU, Dott. Arch. Roberta Comoglio, da intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita:



LOTTO UNO (identificato in perizia nel Gruppo A)

è costituito da fabbricato residenziale composto da due unità disposte su due piani catastalmente così censito:



N.C.E.U. del Comune di Robella (AT)

- Foglio 13, Particella 147, subalterno 3, Categoria C/2, Classe U, Consistenza Mq. 107, Sup. catastale mq. 112, Rendita 88,42 euro, Via Torino, n. 36, Piano T;



- Foglio 13, Particella 147, subalterno 4, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale mq. 62, Rendita 55,52 euro, Via Torino, n. 36, Piano T;

- Foglio 13, Particella 147, subalterno 5, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale mq. 168, Rendita 144,35 euro, Via Torino, n. 36, Piano T-1.

Variazione catastale



Si precisa che il CTU, sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica, ha effettuato aggiornamento catastale con Denuncia di Variazione Catastale del 05/09/2025 pratica n. AT0049719 in atti dal 08/09/2025 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 49719.1/2025) a seguito della quale la particella 147 sub. 3-4-5 – così attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Robella e costituente il Lotto Uno del presente avviso di vendita – ha preso vita dalla particella 147 sub. 1 (cat. A/2), e sub. 2 (cat. A/2), oggi sopprese.

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato composto da due unità residenziali disposte su due piani; libero su quattro lati, con area pertinenziale-cortile, e area antistante il fabbricato stesso, esterna alla recinzione, e confinante con Via Torino.

L'immobile risulta molto arretrato rispetto al filo stradale, e tale area, di proprietà, risulta incolta. Il fabbricato risulta circondato da area pertinenziale recintata da muretto in muratura sormontato da recinzione in manufatto cementizio, e vi si accede tramite accesso carraio e/o pedonale, entrambi dotati di cancello in ferro.

L'edificio esternamente presenta il piano terreno intonacato ma non tinteggiato, mentre il piano primo risulta "foderato" su tutti e quattro i lati in mattone paramano, ad esclusione della porzione che affaccia sul terrazzino, che risulta intonacata e tinteggiata.

I due piani risultano collegati internamente tramite scala a chiocciola; il piano secondo risulta raggiungibile anche tramite scala esterna, posta sulla facciata principale.

A piano terreno, lateralmente, tramite porta in ferro e vetro, si accede ad un locale molto ampio, individuato sulle planimetrie come locale di sgombero, molto ben illuminato in quanto presenta quattro finestre e un accesso carraio dotato di portone in ferro posto sul retro.

L'altezza interna risulta pari a 311 cm. Il locale risulta intonacato e tinteggiato, pavimentato con piastrelle in gres, dotato di impianto idrico ed elettrico. All'interno, vicino al portone carraio, è collocata una scala a chiocciola in ferro avente diametro pari a cm. 106.

Dal locale di sgombero si accede ad una unità abitativa attualmente in uso alla figlia dei debitori esecutati composta da un ampio disimpegno sul quale affacciano: cucina, camera da letto, bagno e centrale termica comune alle due unità residenziali nella quale trova collocazione un boiler per produzione di acqua calda sanitaria.

La cucina è costituita da due spazi: uno centrale, a pianta rettangolare, con tavolo e divano, ed uno più angusto apparentemente destinato alla preparazione del cibo.

La camera da letto è a pianta pressoché quadrata, di ampie dimensioni, con superficie di circa 16 mq. Il bagno, a pianta rettangolare, risulta dotato di vaso, lavatoio e doccia a filo pavimento ma priva di box, e pavimentazione color nocciola anche sulle pareti laterali.

Tutti i locali, compresa la centrale termica, presentano un'altezza pari a cm. 311.

Serramenti in legno a due battenti e vetro singolo, ad esclusione della centrale termica e del locale di sgombero che risultano essere in ferro.

Tutti i locali abitativi sono dotati di radiatori.

Dal locale disimpegno si accede direttamente all'area esterna.

La scala esterna che conduce al piano primo porta ad un terrazzino coperto, dal quale si accede direttamente all'unità residenziale costituita da un corridoio-disimpegno sul quale affacciano quattro camere da letto, un bagno, e il tinello collegato direttamente alla cucina.

Al termine del disimpegno, esattamente di fronte all'ingresso, è posta la scala a chiocciola.

Poste alla destra dell'ingresso vi sono tre camere da letto: le prime due, pressoché quadrate, sono di ampie dimensioni (la prima di circa 17 mq., la seconda di circa 18 mq.), mentre la terza ha una superficie di circa 10 mq.

Alla sinistra dell'ingresso si trovano: il tinello, collegato alla cucina, per una superficie complessiva di mq. 18,50; il bagno, dotato di vaso, bidet, lavabo, e vasca con paratia scorrevole che ne consente l'utilizzo anche come doccia; una camera da letto più piccola, con superficie di circa 10 mq.

Pavimento e rivestimento del bagno, tinello e cucina risultano in ceramica color nocciola; il rivestimento del bagno si sviluppa a tutta altezza.

La pavimentazione degli altri locali è in marmo chiaro, porte interne in legno e vetro.

Serramenti esterni in legno, a due battenti con avvolgibili e vetro singolo.

Tutti i locali sono dotati di radiatori; è presente anche una grande stufa a pellet posta nel corridoio-disimpegno.

Vi è poi un locale sottotetto non abitabile, privo di impianti e pavimentazione, raggiungibile tramite botola con scala retrattile posta nel bagno.

Entrambe le unità abitative risultano dotate di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentati da una caldaia a gasolio – al momento non più funzionante e scollegata dall'impianto stesso –, da una stufa a pellet posta a piano primo, e da un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'area esterna di pertinenza del fabbricato, totalmente recintata, appare abbastanza disordinata, ad esclusione dello spazio verde posto accanto all'ingresso pedonale sulla cui destra si trova una lunga tettoia sotto la quale sono stati ricavati dei box in cui vengono tenuti alcuni cani, mentre sulla sinistra – tra il fabbricato e la recinzione - risulta posato un box auto in lamiera.

Sul retro del fabbricato, addossato al grande portico utilizzato come ricovero di mezzi agricoli, si trova una tettoia realizzata in lamiera. Il portico di cui sopra, a due campate, chiuso da mattoni su tre lati, presenta due pilastri centrali realizzati in cemento armato, copertura in travi di legno.

sormontata da pannelli in eternit; pavimentazione in battuto di cemento.

L'intera area di pertinenza dei fabbricati risulta in terra battuta e ghiaia.

Superficie

La superficie utile calpestabile residenziale risulta essere così quantificata:

Unità abitativa posta a piano terreno	Mq. 50,77
Unità abitativa posta a piano primo	Mq. 102,68
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 24,44
Locale di sgombero – autorimessa posta a piano terreno	Mq. 59,98
<i>Totale</i>	<i>Mq. 237,87</i>

La superficie commerciale del fabbricato risulta essere di circa:

Unità abitative posta a piano terreno e primo	Mq. 193,90
Balconi e terrazzi coperti e scoperti Mq. 24,44 x 1/2 =	Mq. 12,12
Locale di sgombero – autorimessa posta a piano terreno	Mq. 69,18
<i>Totale</i>	<i>Mq. 265,82</i>

La superficie utile calpestabile del portico adibito a ricovero mezzi agricoli risulta essere così quantificata:

Porticato	Mq. 106,38
-----------	------------

La superficie commerciale del portico adibito a ricovero mezzi agricoli risulta essere così quantificata:

Porticato	Mq. 112,92
-----------	------------

Coerenze

Il fabbricato risulta posto alle coerenze delle particelle 289-146-136-149, e confina con via Torino.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Il lotto posto in vendita presenta le caratteristiche costruttive e gli impianti sopra descritti, come riportati nella relazione di stima del C.T.U. Dott. Arch. Roberta Comoglio.

LOTTO DUE (identificato in perizia nel Gruppo B)

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, totalmente pianeggiante catastalmente così censito:

N.C.T. del Comune di Robella (AT)

Foglio 13 – particella 136 – categoria: prato – Classe 1 – Consistenza: Mq. 1.330 – R.D. euro 7,21 – R.A euro 6,18.

Il terreno è posto sul retro del fabbricato residenziale di cui al Lotto Uno, sopra descritto, con superficie pari a Mq. 1330, ed è coltivato a prato.

Coerenze:

Il lotto di terreno risulta posto alle coerenze delle particelle 149-147-146-395 e 137, e confina con la Strada Comunale del Vallone, dalla quale risulta facilmente accessibile.

Lungo il confine tra le particelle 136 e 149 risultano collocati pali dell'energia elettrica, e pertanto tale lotto risulta gravato da servitù pubblica.

Sul confine che delimita il mappale 136 dal 147 scorre il Fosso Demaniale del Mulino.

Destinazione Urbanistica

Lotto Uno

Come evidenziato in relazione di CTU, gli immobili facenti parte del Lotto Uno risultano individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale come ubicato in "Area per attività produttive e terziarie" facente riferimento all'Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione – "Aree per attività produttive (artigianali) e terziarie, di riordino e completamento da attrezzare" (Ap1 – Ap2/a – Ap2/c) individuata con la sigla Ap2 C/3.

Le modalità di attuazione e gli indici edilizi risultano specificati nella tabella 9 delle Norme Tecniche di Attuazione allegata alla relazione di CTU.

Lotto Due

Il bene risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale classificato con la sigla Ap2 C/3 "Area di riordino e completamento per attività produttive e terziario Ap2/C5 – "Area di riordino e completamento per attività produttive e terziario e viabilità" (classificazione geologica in parte in aree a pericolosità molto elevata (aree EE9), in aree a pericolosità moderata (aree Em), in classe IIb1, in classe IIa1 e in classe IIIb2, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Robella in data 14.07.2025 allegato alla relazione di CTU.

Pratiche edilizie

Lotto Uno

Dalle verifiche effettuate dal CTU presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico ed Edilizia Privata del Comune di Robella, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- * Pratica Edilizia – Concessione n. 1560 del 16/12/1979 avente ad oggetto "Costruzione di una casa di abitazione rurale con magazzino per ricovero macchine agricole"
- * Abitabilità del 20.10.1981
- * Autorizzazione n. 1560/1979 del 17/06/1980 avente ad oggetto "Volturazione Concessione Edilizia"
- * Concessione Edilizia n. 24 – Protocollo n. 12839 avente ad oggetto "Ampliamento immobile rurale nei limiti del 20% della cubatura attuale dell'edificio".
- * Autorizzazione n. 752 del 11/07/1983 avente ad oggetto "Esecuzione di una tettoia chiusa a tre

lati per uso ricovero attrezzi e macchine agricole, e muretto di recinzione e di contenimento”

Richiesta di proroga autorizzazione di 10 anni – Protocollo n. 15 del 02/01/1985

Agibilità del 05/11/1986

* Pratica n. 34/2009 – Protocollo 1776 del 01/07/2009 avente ad oggetto “Autorizzazione all’allacciamento ed allo scarico in pubblica fognatura comunale di reflui provenienti da insediamento civile”.

Difformità edilizie

Il CTU ha riscontrato alcune difformità edilizie, alcune sanabili ed altre no, secondo le indicazioni fornite dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Robella d’Asti.

Fabbricati non sanabili ed oggetto di demolizione:

1. Autorimessa in lamiera – costo ipotizzato per rimozione e conferimento in discarica euro 2.500,00 + IVA 22%;
2. Tettoia adibita al ricovero dei cani – costo ipotizzato per rimozione e conferimento in discarica euro 2.500,00 + IVA 22%, escluso smaltimento eventuali pannelli in fibre di amianto;
3. Tettoia adibita a ricovero attrezzi – costo ipotizzato per rimozione e conferimento in discarica euro 1.500,00 + IVA 22%, escluso smaltimento eventuali pannelli in fibre di amianto.

Totale costi di demolizione dei bassi fabbricati non sanabili: € 6.500,00 oltre IVA.

Per quanto riguarda invece il fabbricato residenziale, il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

al piano terreno: lieve variazione nella distribuzione degli spazi interni; variazione dimensionamento, tipologia, e collocazione di alcune aperture; diversa indicazione dell’altezza interna dei locali – parte rientrante nelle tolleranze del 2%;

al piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni; variazione dimensionamento e posizionamento delle aperture; diversa collocazione e tipologia della scala di collegamento tra piano terreno e piano primo; diversa indicazione dell’altezza interna dei locali – parte rientrante nelle tolleranze del 2%;

al piano terreno – tettoia adibita a ricovero mezzi agricoli: per quanto il CTU ha potuto verificare, tale manufatto edilizio sembrerebbe dimensionato in modo non conforme alle autorizzazioni.

Al fine di sanare quanto sopra esposto, è necessario redigere e protocollare al Comune di Robella pratica edilizia di “Permesso di Costruire in Sanatoria”, i cui costi indicativi sono riportati in dettaglio nella relazione di stima del C.T.U. Dott. Arch. Roberta Comoglio, **per un totale generale di costi pratica edilizia in sanatoria (compreso costo di costruzione e oneri accessori) di € 24.070,00.**

Totale generale costo pratica edilizia in sanatoria + demolizioni = € 30.570,00 (trentamilaacinquecentosettanta/00), oltre IVA 22% e quota parte Contributo Inarcassa 4%.

Per ogni eventuale altra irregolarità edilizia non riscontrata, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del TU n. 380/2001 e degli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6 della Legge 47/1985.

Il CTU peraltro precisa che secondo le indicazioni del P.R.G.C. vigente per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'area in cui ricadono i fabbricati, il fabbricato residenziale può essere sanato ed utilizzato come tale, ma il porticato posto sul retro ed adibito a portico per il ricovero delle macchine agricole non può essere utilizzato a servizio dell'abitazione, ma bensì a servizio di un'attività produttiva terziaria o artigianale. L'abitazione potrebbe essere acquisita da un artigiano, che utilizzerà tale portico a servizio della propria attività professionale.

Il CTU afferma la sua impossibilità di fornire un quadro dettagliato ed esaustivo sul punto, e precisa che, quanto contenuto nel suo elaborato, è da intendersi formulato in termini orientativi, e previsionali, e che potrebbe essere soggetto a possibili modificazione o variazioni.

Vincoli, rapporti di locazione e stato di occupazione

Il CTU rileva che su tutti i beni oggetto del presente avviso di vendita non risultano vincoli di natura artistica, storica, turistico-ricettiva, di inalienabilità, o di indivisibilità

Lotto Uno

In base agli accertamenti effettuati e alla documentazione esaminata dal CTU, non esistono rapporti di locazione in essere.

Gli immobili di cui al lotto uno risultano occupati dai debitori esecutati, e dal loro nucleo familiare.

Lotto Due

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate è emerso un contratto di locazione in essere, registrato al n. 3842 – Serie T – con durata dal 11.11.2021 al 10.11.2026, con un canone complessivo dichiarato di € 1.000,00.

Il CTU segnala la presenza dei vincoli previsti dal vigente P.R.G.C., ed indicati nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Robella in data 14/04/2025, allegato alla perizia.

Attestato di prestazione energetica

Il C.T.U. ha attestato che gli immobili oggetto di trattazione della presente Procedura Esecutiva, non rientrano nelle categorie di cui all'Art. 3 – comma terzo – lettere a,b,c, del D.Lgs 192/2005, come modificato dall'art. 1 del D. Lgs 26/11/2006 lettere d,e,f, e pertanto sono soggetti alla redazione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici, redatti dall'Arch. Roberta Comoglio, come segue:

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 4 - Attestato di prestazione energetica degli Edifici – Codice Identificativo 2025 – 104547 – 0004 - Valido fino al 31/12/2026 – classe energetica G

Foglio 13 – Particella 147 – Subalterno 5 - Attestato di prestazione energetica degli Edifici – Codice Identificativo 2025 – 104547 – 0005 - Valido fino al 31/12/2026 – classe energetica D

SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva risultano gravati dalle sottoelencate spese fisse di gestione, che sono emerse in seguito ad una verifica tributaria effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Robella (AT), inerente l'IMU – Imposta Municipale Unica dovuta per il possesso dei fabbricati, e TARI – ovvero il Tributo destinato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti.

LOTTO UNO

Posizione debitoria IMU:

- Anno 2020= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2021= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2022= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2023= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2024= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2025= €. 179,00 al 09/07/2025 - insoluto

Stando a quanto sopra riportato, il debito complessivo ammonta ad €. 1.074,00

Posizione debitoria TARI:

- Anno 2020= €. 342,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2021= €. 215,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2022= €. =====
- Anno 2023= €. 200,00 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2024= €. 212,60 al 09/07/2025 - insoluto
- Anno 2025= =====

Stando a quanto sopra riportato, il debito complessivo ammonta ad €. 969,60.

LOTTO DUE

Il bene sopra indicato non risulta gravato da spese fisse di gestione.

TOTALE GENERALE SPESE INSOLUTE = €. 1.074,00 + €. 969,60 = €. 2.043,60

Regime fiscale

Vendita soggetta ad imposta di registro.

Ulteriori informazioni

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e delle loro caratteristiche interne ed esterne si fa rinvio alla relazione di stima depositata nella procedura esecutiva dal CTU, Dott. Arch. Roberta Comoglio, da intendersi qui integralmente trascritta.

*** MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma dell'art. 589 cpc, per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

** Cauzione, offerta e modalità della vendita telematica asincrona.*

I lotti, come sopra descritti, vengono posti in vendita come segue:

LOTTO UNO: prezzo base di euro 96.300,00 (novantaseimilatrecento/00)

Offerta minima valida **euro 72.225,00 (settantaduemiladuecentoventicinque/00)**, pari al 75% del prezzo base.

Rilanci, in caso di gara tra più offerenti, **euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**

LOTTO DUE: prezzo base di euro 1.206,00 (milleduecentosei/00)

Offerta minima valida **euro 904,50 (novecentoquattro/50)**, pari al 75% del prezzo base.

Rilanci, in caso di gara tra più offerenti euro, **euro 50,00 (cinquanta/00).**

Si precisa che dovranno essere presentate **offerte distinte per ciascun lotto**, e che sia le offerte sia i rilanci in aumento, in caso di gara, non potranno prevedere importi con decimali.

Le offerte di acquisto per essere ritenute ammissibili ed efficaci non dovranno essere inferiori al **75%** del prezzo base sopra indicato.

* L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario **IBAN IT43Y0853010304000000298784** (conto corrente bancario intestato alla presente procedura), acceso presso la Banca D'Alba di Asti.

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

Il numero di conto corrente suddetto sarà come sopra indicato nel sito di Astalegale.net.

Il bonifico deve indicare la **causale "Proc. Esecutiva n. 220/2023 R.G.ES. Tribunale di Asti – lotto n. --- Versamento cauzione"**, e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito effettivo delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica – ovvero alle ore 16,00 del 19 novembre 2026 - il professionista delegato non abbia riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente 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 euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*.

Le offerte di acquisto – previo versamento della cauzione sopra cit. - 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.spazioaste.it: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura (**IBAN IT43Y0853010304000000298784**).

Il *“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”* è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione *“documenti”*, sottosezione *“portale delle vendite pubbliche”*.

* Al fine di agevolare la partecipazione alla vendita telematica “Astalegale.net” fornisce assistenza tramite desk telefonico utenza n. 02/80030021, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 (mail: garaimmobiliare@astalegale.net).

***L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18 novembre 2026 (che è il giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica), esclusivamente in via telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziaccert.it.**

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

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi degli articoli 12 co. 4 e 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

* **L’offerta di acquisto è irrevocabile** e deve contenere i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA nel caso di acquisto in regime di IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile, allegandola all’offerta.

* Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

* Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

* Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

* L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

*** L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni** (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere pagate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

*** L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si offre di acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (**che in ogni caso non potrà mai essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita 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 necessariamente allegati:**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

* 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) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico 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 sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it.

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle offerte e tutte le connesse attività di legge e del caso verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in ASTI, in Corso Dante, n. 74, **in data 19 novembre 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.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica 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 sottoscritto professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente 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 o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

* *Deliberazione sulle offerte.*

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il sottoscritto professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima ammessa (ovvero 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 pacifiche 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** e ammissibili il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche nel caso di due o più offerte di identico importo) con rilancio minimo di gara pari ad euro - **1.500,00- (millecinquecento/00) per il LOTTO UNO, e pari ad euro 50,00 (cinquanta/00) per il LOTTO DUE.**

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, con inizio lo stesso giorno dell'udienza di vendita (19 novembre 2026), subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato, e avrà durata fino alle ore 12:00 del 25 novembre 2026, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.**

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il 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.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

** Aggiudicazione.*

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il sottoscritto professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

** 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 indicato nell'offerta o in mancanza entro quello di 120 giorni fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese per oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, e 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 dal sottoscritto professionista delegato: il compenso sarà calcolato ex D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, gli altri oneri secondo le leggi e regolamenti vigenti (*in via del tutto indicativa ed approssimativa le spese aggiuntive potrebbero variare dal 10 al 20% del prezzo, fatto salvi i casi di riduzioni o esenzioni ove sia possibile ottenerle; es. agevolazioni prima casa ecc..*). Contestualmente al versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, presentando al professionista delegato, l'estratto dell'atto di matrimonio, se coniugato, oppure il certificato di stato libero, tanto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. NEL TERMINE DI DECADENZA DEL SALDO PREZZO, E, A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007 N. 231 (C.D. ANTIRICICLAGGIO).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al sottoscritto professionista delegato.

L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di **mutuo fondiario**, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs. n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 01/01/1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, in forza dell'art. 41 del D. lgs. N. 385/93, quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto **abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi **dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché nel termine di **giorni 15 (quindici)** dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta

causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 385/93, **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 per il versamento del saldo del prezzo, **il saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto istituto stesso per capitale, interessi, 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, DM 227/2015) sul c/c della procedura. L'istituto di credito fondiario dovrà depositare in PCT e far pervenire al Delegato via PEC nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo, e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado. L'aggiudicatario dovrà consegnare al Delegato la quietanza di pagamento effettuato all'istituto di credito fondiario.

In caso di inadempimento nel versamento del residuo prezzo e delle spese e competenze quantificate dal Delegato, il G.E. pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione e sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 trasferito all'aggiudicatario come individuato nella dichiarazione di offerta, non sono possibili variazioni e cambiamenti successivi.

L'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo di vendita; la vendita forzata non è soggetta a garanzia per l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità quali ad. es. quelli urbanistici, adeguamento impianti, spese condominiali preesistenti.

Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Per eventuali violazioni della normativa urbanistica/edilizia l'aggiudicatario potrà avvalersi, se ne

ricorrono i presupposti delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 dpr 380/2001 e art. 40 comma 6 legge 47/1985, presentando istanza di concessione o permesso in sanatoria nel termine di gg. 120-centoventi- dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene è trasferito con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, usufrutto, servitù attive e passive eventuali e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduto e posseduto e sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole, condizioni, modalità, oneri e limitazioni, per le quali si rimanda alla relazione di consulenza tecnica consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, e www.giustizia.piemonte.it che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

** Pubblicità*

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; - pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, e www.giustizia.piemonte.it; tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere termine non inferiore a giorni 45.

Il presente avviso pubblicato sul portale delle vendite e notificato tramite pec alle parti che hanno eletto domicilio e comunicato valido indirizzo e depositato altresì sul portale PCT, pubblicazione da sola sufficiente – in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica - a rendere edotta la parte debitrice: infatti secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, essendo il processo esecutivo a contraddittorio attenuato, la partecipazione del debitore è circoscritta ai soli casi espressamente previsti dalla legge, e la notifica dell'avviso di vendita non è enunciata in nessuna norma del codice di procedura civile.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato Avv. Monica Ferraris, **referente della procedura**, presso il proprio studio in Asti, in Corso Dante, n. 74 (tel. 0141/436252), ove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita, e sarà possibile consultare la relazione tecnica del professionista incaricato dal Tribunale, e relativi allegati, previo appuntamento telefonico.

La relazione tecnica e i reperti fotografici sono consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, e www.giustizia.piemonte.it.

Si precisa che il **gestore della vendita telematica** è la società Astalegale.net s.p.a., ed il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it.

Gli immobili possono essere visionati con l'assistenza del custode designato: Istituto Vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15 – Torino (tel. 011/485338 - 011/4731714 – fax: 011/4730562 – cellulare 366/4299971 – email: immobiliari@ivgpiemonte.it - per la richiesta visite email: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it)

Asti, li 3 luglio 2026

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Monica Ferraris

