

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare**

**R.G.E. n. 318/2017**

**Creditore procedente (ipotecario):** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede legale in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il tramite della procuratrice speciale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in persona del legale rappresentante pro-tempore, in qualità di cessionaria della creditrice procedente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentata e difesa dagli avvocati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed elettivamente domiciliati presso i difensori alla casella pec xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Creditore intervenuto:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed a mezzo del procuratore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed elettivamente domiciliata presso la sede di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Debitore esecutato:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Debitore esecutato:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

\*

La sottoscritta Avv. Valentina Sandroni, con studio in Alba (CN), Piazza San Paolo n. 4 – quale professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 318/2017, giusta ordinanza emessa dal G. E. Dott. Marco Bottallo in data 14.01.2019 ed in conformità a quanto disposto dal provvedimento dell'08.05.2018 reso dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Asti in materia di vendite telematiche asincrone e pubblicato sul sito [www.ordineavvocatiasti.it](http://www.ordineavvocatiasti.it)

**AVVISA**

che in data **03 marzo 2026 alle ore 15:00** si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) con il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dei seguenti immobili, come meglio descritti nella perizia tecnica da considerarsi parte integrante del presente avviso:

**LOTTO UNICO – UNITA' IMMOBILIARE URBANA E DUE TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI PRIOCCA, Strada Sabbione**

**(Unità immobiliare abitativa con pertinenze e corte esclusiva e due lotti di terreno limitrofi)**

\*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEI TERRENI DI CUI AL LOTTO UNICO – UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA CON PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA E DUE LOTTI DI TERRENO LIMITROFI siti nel Comune di Priocca, Strada Sabbione n. 2.**

**DATI CATASTALI ATTUALI**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare catastalmente risultano così censiti (dati aggiornati alle ultime variazioni catastali effettuate a cura della procedura):

I beni pignorati risultano dichiarati sia all'N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), sia all'N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni).

**Dati catastali dichiarati:**

**Proprietà sigg. xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 cadauno;**

**-C.F. Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno -:** Strada Sabbione n. 2, Priocca (CN), (piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 4, 9,5 vani, Rendita Catastale € 181,53);

**- C.T. Foglio 7 Particella n. 423:** accesso da Strada Sabbione, Priocca (CN), (qualità -vigneto, classe 2, sup. catastale 1539 mq, Reddito Dominicale € 23,84, Reddito Agrario € 14,70);

**-C.T. Foglio 7 Particella n. 517:** accesso da Strada Provinciale 176, (riferimento estrapolato dal sito internet Google Maps), Priocca (CN), (qualità -seminativo, classe 1, sup. catastale 245 mq, Reddito Dominicale € 2,09, Reddito Agrario € 1,20);

**COERENZE**

Per le coerenze si considera ogni singolo bene immobile, elencando di seguito i dati delle proprietà confinanti a partire da Nord, ruotando in senso orario:

**Unità Immobiliare Urbana (Foglio 7 Particella n. 559, Subalterno -)**

**-NORD: Unità immobiliare abitativa** censita all'N.C.E.U. al Foglio 7, Particella n. 469 Subalterno 4, di proprietà dei sigg. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per le rispettive quote di 1/2 cadauno;

**-EST: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 584, di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1;

**-EST: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 517, stessa ditta esecutata;

**SUD: Unità immobiliari abitative** censite all'N.C.E.U. al Foglio 7, Particella n. 203 Subalterni 3, 4, di proprietà del sig. xxxxxx per la quota di 1/1, Subalterno 5, di proprietà dei sigg. xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per le rispettive quote di 1/2 cadauno, Subalterno 6, di proprietà dei sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per le rispettive quote di 6/8 e 2/8;

**-OVEST: Strada comunale** (Strada Sabbione);

**Terreno (Foglio 7 Particella n. 423)**

**-NORD: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 206, di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1;

**-EST: Strada comunale** (Strada Sabbione);

**-SUD: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 258, di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1;

**-OVEST: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 255, di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1;

**Terreno (Foglio 7 Particella n. 517)**

**-NORD: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 397, di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1;

**-EST: Strada provinciale** (Strada Provinciale 176 –riferimento estrapolato dal sito internet Google Maps);

**-SUD: Unità immobiliari abitative** censite all'N.C.E.U. al Foglio 7, Particella n. 203 Subalterni 3, 4, di proprietà del sig. xxxxxxxx per la quota di 1/1, Subalterno 5, di proprietà dei sigg. xxxxxxxxxxxx e

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per le rispettive quote di 1/2 cadauno, Subalterno 6, di proprietà dei sigg. xxxxxxxx e xxxxxxxx per le rispettive quote di 6/8 e 2/8;

- **OVEST: Unità immobiliare abitativa** censita all'N.C.E.U. al Foglio 7, Particella n. 559 Subalterno -, stessa ditta esecutata.

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RILEVATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DELLA PROVINCIA DI ALBA.

- **Comune di PRIOCCA (CN)** – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno -; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517) Atto Notarile Pubblico del 26/01/2007, rogito notaio TOPPINO Vincenzo, Rep. n. 196357/66561, iscritto il 29/01/2007, registro generale n. 1012, registro particolare n. 133(Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di xxxxxxxxxxxx, contro i sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, quota di proprietà pari ad 1/2 cadauno);
- **Comune di PRIOCCA (CN)** – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno -; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517 Ruoli-Iscrizione ex art. 77 D.P.R. 602/73 del 02/02/2011, emesso da xxxxxxxxxxxx, Rep. n. 280/3711, iscritto il 07/02/2011, registro generale n. 900, registro particolare n. 158 (Ipoteca Volontaria derivante da Art. 77, comma 1 D.P.R. 602/73, a favore di xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx, quota di proprietà pari ad 1/2);
- **Comune di PRIOCCA (CN)** – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno - ; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517 - Atto Giudiziario del 27/10/2017, redatto da U.N.E.P. Tribunale di Asti, Rep. n. 4239/2017, trascritto il 13/11/2017, registro generale n. 8770, registro particolare n. 6501(Atto Esecutivo o Cautelare –Verbale di Pignoramento Immobile, a favore di xxxxxxxxxxxx, contro i sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, quota di proprietà pari ad 1/2 cadauno);

Verifica della serie continua di trascrizioni ex Art. 2650 c.c. (ultra-ventennali):

- **Comune di PRIOCCA (CN)** – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno -; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517 Dichiarazione di Successione del 18/06/1980, in morte di xxxxxxxxxxxx, n. 9 Volume 5067, trascritta il 25/02/1982, registro generale n. 1129, registro particolare n. 940 (Atto per causa di morte–Certificato di Denunciata Successione, a favore dei sigg. xxxxxxxxxxxx contro il sig. xxxxxxxxxxxx);
- **Comune di PRIOCCA (CN)** – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno -; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517 - Atto Notarile Pubblico del 26/01/2007, rogito notaio TOPPINO Vincenzo, Rep. n. 196356/66560, trascritto il 29/01/2007, registro generale n. 1011, registro particolare n. 768(Atto tra vivi, compravendita, a favore dei sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, contro i sigg. xxxxxxxxxxxx);

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEI DUE LOTTI DI TERRENO AGRICOLI

Il fabbricato si presume sia stato edificato ad inizio '900. La zona in questione è periferica rispetto al centro abitato del capoluogo comunale di Priocca (CN).

L'intero corpo di fabbrica insiste su un'unica particella catastale. Si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato. Al piano primo sotterraneo si trova un unico locale cantina collegato alla cucina e soggiorno tramite vano scala.

Il piano terreno è composto da, cantina accessibile da area di corte esclusiva, cucina, soggiorno, due ripostigli.

Al piano primo si trova la zona notte così suddivisa: due camere da letto, disimpegno, bagno, terrazzo, balcone.

Il sottotetto, abitabile/agibile, in quanto le altezze minime e massime ne consentono l'abitabilità è composto da camera, ripostiglio e locale sgombero "nudo tetto" (come descritto in planimetria catastale).

Completa la proprietà portico esterno adiacente l'abitazione che copre parte dell'area esclusiva (cortile) e l'accesso carraio/pedonale prospiciente su pubblica via (Strada Sabbione).

L'area di pertinenza dell'immobile (particella n. 559) non è del tutto utilizzabile in quanto una porzione è riva con presenza di una folta vegetazione (da tempo non si esegue l'ordinaria manutenzione del verde), ed una porzione è sedime di strada comunale (Strada Sabbione).

Tutti piani del fabbricato sono collegati da vano scala interno.

L'immobile, fatto eccezione per il degrado da stato di abbandono sia interno che esterno, si presenta in buono stato e presumibilmente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione dopo l'acquisto da parte dei soggetti eseguiti.

Le lavorazioni evidentemente eseguite sono:

- Rifacimento di intonaco esterno (prospetti su cortile interno e su lato strada)
- Sostituzione serramenti esterni
- Demolizione di balcone al piano secondo
- Trasformazione di portafinestra al piano primo e secondo
- Allargamento apertura carrabile al piano terreno con conseguente demolizione di porzione di muratura
- Rifacimento bagno
- Rifacimento dell'intera copertura della porzione abitativa, compresa la struttura in legno.

Nel piano sottotetto risultano ancora da completare gli impianti (elettrico e riscaldamento) ed i pavimenti.

Le facciate libere sono intonacate ad esclusione del pilastro sul terrazzo al piano primo che sorregge la struttura del portico in mattoni a vista.

Gli infissi esterni sono di colore bianco.

La struttura verticale è in muratura portante con solai in putrelle e voltine.

Il tetto dell'abitazione, a due falde con manto di copertura in coppi è stato rifatto recentemente.

E' coibentato ed internamente perlinato ottenendo effetto a vista e rendendo il piano secondo (sottotetto) abitabile a tutti gli effetti.

Il portico adiacente è anch'esso a due falde con copertura in tegole e con struttura vecchia portante in legno. L'orditura risulta deteriorata, soprattutto la parte prospiciente la pubblica via.

Lo smaltimento delle acque meteoriche è garantito da un sistema di grondaie, faldali e pluviali, che scaricano le acque in rete interrata.

I serramenti esterni sulle due facciate sono disposti in maniera tale da mantenere l'allineamento dei fili esterni e garantire una buona illuminazione naturale ai vani giorno al piano terreno (da segnalare la presenza di un ampio finestrone nel vano cucina) ed un'adeguata luminosità ai vani notte situati al

piano primo e piano secondo (sottotetto); sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e si presume siano stati installati durante la ristrutturazione avvenuta dopo l'acquisto da parte dell'attuale proprietà.

L'area esterna di pertinenza è in parte adibita a corte, in parte inaccessibile (riva) ed in parte inutilizzabile (sedime stradale).

Internamente i vani hanno le seguenti finiture:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in gres porcellanato al piano terreno e primo; il piano secondo (sottotetto) è stato lasciato grezzo;

- rivestimento di piastrelle della parete doccia del bagno e della parete della cucina al piano terreno;

Il bagno è dotato di tutti gli accessori (wc, bidet, lavabo e doccia) allacciati alle opportune reti di smaltimento.

L'impianto elettrico ed idrosanitario risultano funzionanti e completi in ogni parte.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia alimentata a gas di rete (metano) posta all'interno di ripostiglio al piano terreno. Gli ambienti sono riscaldati tramite sistema di termosifoni.

Il locale cantina al primo piano sotterraneo è lasciato grezzo.

Non sono presenti impianti a fonti di energia rinnovabile (pannelli solari o fotovoltaici).

I due appezzamenti di terreno a se stanti, uno confinante con la proprietà del fabbricato abitativo ed uno sito a breve distanza sono incolti ed inaccessibili, quindi attualmente boscaglia.

Il terreno individuato catastalmente con il mappale n. 423 si estende sul versante della collina alle spalle del fabbricato tra i quali è interposta Strada Sabbioni, mentre il mappale 517 si estende a valle, verso la strada provinciale che collega il capoluogo comunale di Priocca (CN) con Castellinaldo (CN).

#### **BENI COMUNI**

Il fabbricato abitativo è censito come unica unità immobiliare e non sono presenti beni comuni.

#### **SUPERFICI CALPESTABILI**

**-C.F.: Comune di PRIOCCA (CN), Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno -; categoria A/4 (Proprietà sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) che si sviluppa su quattro livelli.**

Ha una superficie totale di 365,1 mq calpestabili.

Quanto agli spazi ed alle superfici calpestabili interne esse sono così ripartite:

- Piano Interrato: cantina 2 (23,2mq);
- Piano Terra: soggiorno (27,5mq), cucina (27,4mq), cantina 1 (20,4mq), rip. 1 (1,0mq), rip.2 (3,2mq), vano scala 1 (5,2mq), porticato (89,7mq);
- Piano Primo: bagno (7,5mq), camera 1 (20,9mq), camera 2 (28,4mq), terrazzo (14,4mq), balcone (6,4mq), vano scala 3 (6,8mq), vano scala 2 (4,9mq), disimpegno (7,2mq);
- Piano Secondo (sottotetto): camera 3 (29,1mq), locale nudo tetto (35,0mq), rip. 3 (1,6mq), vano scala 4 (5,3mq);

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il P.R.G.C. vigente del Comune di PRIOCCA (CN) identifica la zona su cui sorge lo stabile ad uso abitativo come Nucleo Frazionale Rurale (Capo IX delle Norme Tecniche di Attuazione).

I lotti di terreno singoli (particelle n. 423 e 517) ricadono in Area Agricola (Capo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione).



**VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI O ONERI CONDOMINIALI**

Il lotto unico non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

**CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI AI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI**

L'accesso agli atti amministrativi per la verifica di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile esecutato ha dato esito negativo.

Le opere di ristrutturazione eseguite negli ultimi anni sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo rilasciato dal comune di Priocca (CN).

Vista l'assenza di titoli edilizi la situazione licenziata corrisponde a quella rappresentata sulla planimetria catastale.

Rispetto all'elaborato catastale sono state rilevate alcune difformità interne ed alle aperture, per cui ne derivano discordanze prospettiche.

Al piano interrato è stata demolita la scala che univa i due vani cantina. E' stata inoltre tamponata l'apertura esistente sul vano scala smantellato.

Al piano terreno è stata allargata apertura del vano cantina rendendola carrabile. Il foro nella soletta, rimasto dopo la demolizione del vano scala, è stato chiuso. All'interno della porzione abitativa invece è stata demolita tramezzatura nel locale cucina per rendere a vista la scala che conduce al livello superiore.

Al piano primo è stata tamponata apertura nel muro in comproprietà con il confinante, sono stati realizzati due tramezzi uno all'interno del bagno ed uno per costituire un nuovo disimpegno e una portafinestra è stata trasformata in finestra.

Al piano sottotetto (secondo) è stato demolito balcone, la portafinestra che permetteva di accedere a quest'ultimo è stata mutata in finestra e sono state tamponate due nicchie nella parete esterna verso il portico.

Occorrerebbe pertanto provvedere alla redazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per regolarizzare le difformità descritte ed attribuire una migliore rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto (in sede di sopralluogo è stato rilevato che le dimensioni complessive e le altezze, parametri utili per conteggiare la cubatura e la superficie coperta dello stabile, corrispondono all'elaborato catastale ma è necessario fornire una migliore riproduzione grafica complessiva, es. murature esterne nello stato di fatto non perfettamente perpendicolari).

L'istanza di S.C.I.A. dovrà essere subordinata all'ottenimento di un parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi del comma 1-quarter, art. 181 del D.l.g.s. 42/2004 per interventi eseguiti senza autorizzazione su beni paesaggistici in quanto l'immobile è ricadente nella fascia di rispetto di 150mt dei Rii Mora e Bieggio (Ex Legge 8/8/1985 n. 431 -Galasso).

In seguito all'ottenimento degli atti presupposti e della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria si dovrà predisporre atto di aggiornamento catastale per uniformare gli elaborati catastali con quelli comunali.

Le spese per la regolarizzazione si possono riassumere con le seguenti voci:

- Rilievo stato dei luoghi

- € 600;

- Redazione di S.C.I.A. in sanatoria

- € 1.800;

- Richiesta di Compatibilità Paesaggistica

- Variazione catastale

- Sanzione pecuniaria

- Costo di Costruzione

(1/3 del 5% dell'importo dei lavori eseguiti, raddoppiato in caso di sanatoria)

- € 900;

- € 400;

- € 516,00;

- € 554,00;

La somma delle spese di regolarizzazione, comprensive di bolli (catastali e comunali), diritti di segreteria eventuali, conseguente sanzione pecuniaria, IVA e Cassa Professionale, e la successiva dichiarazione al Catasto Urbano è stata calcolata in € 4.770,00, che saranno deprezzati dal valore finale dei beni eseguiti.

Inoltre in fase di verifica è emerso che l'attuale unità immobiliare ha perso i requisiti di ruralità con l'accatastamento avvenuto nel 2006 (Tipo Mappale del 05/12/2006 protocollo n. 264322 in atti dal 05/12/2006 e successivo Docfa di Costituzione del 29/12/2006 protocollo n. 294204 in atti dal 29/12/2006) e di conseguenza, contestualmente alla presentazione della pratica di regolarizzazione bisognerà versare gli oneri di urbanizzazione che non sono mai stati pagati in quanto fabbricato rurale, e che sono calcolati moltiplicando la cubatura totale 851,63mc (vedi conteggi dimostrativi all'interno degli elaborati grafici) per 5,96 €/mc per un importo totale di € 5.075,71.

#### SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile è attualmente disabitato.

I beni sono stati legittimamente acquistati prima della data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento (13/11/2017), in base ad Atto Notarile Pubblico del 26/01/2007, trascritto in data 29/01/2007 - Rogante Notaio TOPPINO Vincenzo, registro generale n. 1011, registro particolare n. 768 (acquisto sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 cadauno).

#### REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La vendita degli immobili pignorati è soggetta alla sola imposta di registro, ipotecaria e catastale. Ora l'immobile sarà ceduto da un soggetto privato e pertanto la vendita/acquisto non è soggetto ad IVA.

#### PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

L'unità immobiliare abitativa è dotata di tutti gli impianti necessari alla vivibilità. E' presente anche l'impianto di riscaldamento ed è obbligatoria la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che avrà validità fino al 31 dicembre dell'anno successivo alla redazione dello stesso (31 dicembre 2019) in quanto il relativo impianto di riscaldamento non è stato regolarmente soggetto a manutenzione (come si evince dal libretto di impianto presente nel locale caldaia). Nella redazione dell'A.P.E. il piano secondo, in fase di ristrutturazione, è stato considerato come zona non riscaldata, quindi un volume freddo, non essendo presenti corpi scaldanti al momento del sopralluogo.

\*

I predetti immobili risultano meglio descritti in ogni parte nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito

internet distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

\*

#### **VALORE DI STIMA:**

#### **LOTTO UNICO – UNITA' IMMOBILIARE URBANA E DUE TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI PRIOCCA, Strada Sabbione**

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del valore degli immobili, è quello del valore medio di mercato, ricercato scegliendo ed equiparando beni simili ceduti in condizioni simili e riferiti ad un arco temporale recente. I valori dedotti sono stati commisurati a valori riferiti al metro quadro (mq), mediandoli e rapportandoli alle informazioni ottenute da esperti in vendite immobiliari operanti nella zona, quelli forniti dal portale OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, e consultando anche il portale del Borsino Immobiliare, utilizzando sempre i parametri riferiti all'arco temporale più recente. In riferimento a quanto rilevato nella località, all'andamento del mercato immobiliare, anche influenzato dalle sempre minori difficoltà all'accesso al credito e dalla situazione economica generale, dalla posizione del lotto, considerata la superficie dell'unità immobiliare, le relative caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche e di manutenzione, la regolarità amministrativa, le difformità riscontrate e la possibilità di sanarle, le indagini effettuate presso il Comune di Priocca (CN), la stima viene eseguita a misura, stabilendo un valore per ogni metro quadrato di superficie commerciale, rapportando il valore complessivo al valore di mercato della zona interessata e riferendolo anche a precedenti vendite di beni simili, ragguagliato alle spese per renderlo cedibile. Il sottoscritto procede nella valutazione in LOTTO UNICO.

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare abitativa con pertinenze e corte esclusiva e due lotti di terreno limitrofi; il valore di seguito quantificato, verrà poi deprezzato e commisurato in base alle previsioni di spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale. Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI EN 15733/2011. Il valore di riferimento ideale è di €/mq 1.250,00. Lo stesso è stato ragguagliato utilizzando coefficienti che ne aumentano o diminuiscono il valore in base alle caratteristiche e alle peculiarità dei beni (ad esempio la presenza di un solo bagno a disposizione di tutta l'unità immobiliare). Il rapporto fra il valore di riferimento ed i coefficienti fornisce il valore effettivo di €/mq 999,23 arrotondato ad €/mq 1.000,00.

#### **DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI**

**Proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 cadauno**

**-C.F. Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno -(Abitazione –A/4)**

Locali abitabili: cucina, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, tre ripostigli;

mq219,0\*(1)x€/mq1.000,00 = € 219.000,00

Accessori: locale nudo tetto;

mq43,9\*(0,75)x€/mq1.000,00 = € 32.925,00

Pertinenze esclusive: cantina P.I., cantina P.T., portico;

mq32,3\*(0,10)x€/mq1.000,00 = € 3.230,00

mq27,1\*(0,20)x€/mq1.000,00 = € 5.420,00

mq25,0\*(0,35)x€/mq1.000,00 = € 8.750,00

mq65,1\*(0,10)x€/mq1.000,00 = € 6.510,00

Pertinenze ad ornamento: corte esclusiva, area di prop. non accessibile, balcone, terrazzo;



mq25,0*(0,10)x€/mq1.000,00	=	€ 2.500,00
mq83,4*(0,02)x€/mq1.000,00	=	€ 1.668,00
mq80,3*(0,01)x€/mq1.000,00	=	€ 803,00
mq6,8*(0,25)x€/mq1.000,00	=	€ 1.700,00
mq15,4*(0,35)x€/mq1.000,00	=	€ 5.390,00

<b>Totale valore immobile teorico</b>		<b>€ 287.896,00</b>
---------------------------------------	--	---------------------

#### **-C.T. Foglio7 Particella n. 423 e 517 (Terreni)**

Visto lo stato dei luoghi, l'abbandono ed i costi per riportare il lotto a monte ad una normale coltivazione praticata in zona (nocciolo/vigneto) e considerato il terreno a valle come sito di pertinenza del fabbricato ed utilizzabile come accesso da strada si assegna un valore a corpo ad entrambi gli appezzamenti:

Particella n. 423 (1539mq)	€ 2.000,00
Particella n. 517 (245mq)	€ 1.500,00

<b>Totale valore terreni</b>	<b>€ 3.500,00</b>
------------------------------	-------------------

(Diconsi Euro DUECENTOTTANTASETTEOTTOCENTONOVANTASEI/00) Valore teorico che si riferisce ad un immobile immediatamente cedibile, libero da vizi ed in piena proprietà, per l'intera quota di proprietà.

#### **Deprezzamenti del valore teorico**

È già avvenuto in parte deprezzando il valore medio di mercato con i coefficienti di ragguaglio tra cui la vetustà. Inoltre occorre tenere conto delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia, del versamento all'ente comunale degli oneri di urbanizzazione e delle lavorazioni ancora da eseguire per ultimare il piano sottotetto. Il tutto andrà stimato e sottratto al valore teorico di cui sopra.

#### **Spese per la regolarizzazione edilizia che renderà il lotto pienamente legittimo:**

Rilievo stato dei luoghi	€ 600,00
Redazione di istanza S.C.I.A. in sanatoria	€ 1.800,00
Richiesta di Compatibilità Paesaggistica	€ 900,00
Variazione catastale	€ 400,00
Sanzione pecuniaria minima	€ 516,00
Costo di costruzione raddoppiato	€ 554,00
Oneri di Urbanizzazione	€ 5.075,71
Lavori piano sottotetto	€ 10.000,00

<b>Totale deprezzamenti</b>	<b>€ 19.845,71</b>
-----------------------------	--------------------

VENDITA DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2 CADAUNO:

Il valore dell'intero immobile ammonterà:

VALUTAZIONE FINALE/REALE

Valore immobili teorico	€ 291.396,00
-------------------------	--------------

Valore deprezzamento	€ 19.845,71
----------------------	-------------

<b>€ 271.550,29</b>
---------------------

<b>VALORE FINALE (INTERA QUOTA 1/1) arrotondato ad</b>	<b>€ 270.000,00</b>
--	---------------------

(Diconsi Euro DUECENTOSETTANTAMILA/00) – Valore degli immobili (Lotto Unico) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 318/2017, riferito alla data di deposito della perizia e ad una quota di proprietà pari a 1/1 (1/2 cadauno dei due soggetti eseguiti).

\*


**CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA.**

***Prezzo di vendita***

1. Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, libero da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso.
2. Il prezzo base della vendita è fissato:  
**quanto al lotto UNICO in € 48.000,00** (euro quarantottomila/00).
3. Ai sensi dell'art. 571, 2° c. c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e pertanto le **offerte minime dovranno essere:**  
**quanto al lotto UNICO, pari ad € 36.000,00** (trentaseimila/00)
4. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.
5. Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti (si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali):  
quanto al lotto unico il rilancio minimo dovrà essere di € 1.000 (euro mille/00).

***Presentazione delle offerte e versamento della cauzione***

6. L'udienza di vendita telematica, durante la quale le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista, è fissata per il giorno **3 marzo 2026 ore 15:00.**
7. Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica** tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").
8. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con i documenti allegati, entro le **ore 12:00 del giorno 02 marzo 2026** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) e si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
9. L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, oltresia 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 l'offerta ed i documenti allegati potranno essere trasmessi con *casella di posta elettronica certificata per la*

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

10. **L'offerta d'acquisto è irrevocabile** e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civili, regime patrimoniale, recapito telefonico). **Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetti diversi da quello che sottoscrive l'offerta.**
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Infine se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
15. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
16. 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 prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, comma 7 D.M. 227/2015).
17. L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario ordinario sul conto corrente bancario intestato alla procedura il cui numero sarà indicato anche nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico sul libretto di risparmio nominativo n. iban: IT06M0306922504120000007842 intestato alla procedura esecutiva in oggetto, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. n. 318/2017, 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 il professionista delegato non riscontri l'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 € 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”. In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

18. 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;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione);
- l’importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l’eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all’offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

19. All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’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 (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo; si precisa al riguardo che è onere esclusivo dell’offerente verificare la sussistenza delle condizioni per poter beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali nonché redigere la relativa richiesta.
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo 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 nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- 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 che effettua l'offerta. Detto soggetto deve essere il titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure il soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

#### ***Esame delle offerte***

20. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).
21. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.
22. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
23. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
24. All'udienza il 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.
25. 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.
26. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

#### ***Deliberazione sulle offerte***



27. Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il 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 (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 in ogni caso espressamente nel verbale) ed allora il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tale caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

#### ***Gara tra gli offerenti***

29. 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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

#### **31. Non è consentito l'uso di importi con decimali.**

32. La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni (da intendersi giorni lavorativi, escluso il sabato ed i giorni festivi) con data di inizio al **03/03/2026** (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) e di scadenza al **10/03/2026**, con termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, alle ore 15:00 del giorno di scadenza e cioè del 10/03/2026.

33. 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.

34. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

35. 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, poiché la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 tramite SMS non

invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### **Aggiudicazione**

36. Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
37. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (così dimostrando la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi 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.
38. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione, di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.
39. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (dedotto il bollo ed al netto di eventuali oneri bancari).
40. Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).
41. Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il 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 risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.
42. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma c.p.c., compresi quindi i compensi ed escluse le spese per la cancellazione delle formalità.

### **Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento**

43. 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).
44. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene (spese di registro e di trascrizione), che il delegato gli comunicherà tempestivamente, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7 D.M. 227/2015.

45. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
46. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.
47. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ed in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
48. 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 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7, dovrà pagare all'Istituto stesso capitale, accessori, 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.
49. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
50. 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 entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
51. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.
52. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.
53. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'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.

54. Ai fini di cui sopra, il professionista delegato verificherà la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca e la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

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

#### **Pagamenti e rendiconto**

56. Dopo che il Giudice dell'Esecuzione avrà dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze.

57. Le spese relative alla vendita, per prestazione rese alla Procedura da terzi soggetti, saranno richieste dai terzi fornitori di servizi direttamente al creditore procedente.

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15 – Torino – telefono 011 485338 / 011 4731714 - fax 011 4730562 – cellulare 3664299971, e-mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – che potrà avvalersi della collaborazione del perito stimatore. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso di vendita telematica deve essere:

- Pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (ed a tale specifico adempimento è stata delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.);
- inserito sui seguenti siti internet: [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)

\*

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00): numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31; telefono "staff vendite": 0586/095310.**

\*

**Gli atti relativi alla vendita consultabili, la presentazione e le istanze di partecipazione all'incanto e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del professionista delegato avv. Valentina Sandroni presso il suo studio in Castiglione Falletto (CN), Via Alba Barolo n. 131/b dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 18:00 previo appuntamento (per appuntamento, contattare lo studio ai seguenti recapiti Tel. 0173.262179 e Fax 0173.231447 - email: [valentina.sandroni@gmail.com](mailto:valentina.sandroni@gmail.com)), così come l'esame delle offerte e le operazioni di gara.**

Castiglione Falletto, lì 18 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Valentina Sandroni:

A richiesta dell'Avv. Valentina Sandroni, quale professionista delegato alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n° 318/2017, giusta ordinanza emessa dal G. E. Dott. Marco Bottallo in data 14.01.2019,

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Asti ho notificato il retroesteso avviso di vendita, mediante consegna e rilascio di copia conforme di quanto sopra a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed a mezzo del procuratore xxxxxxxx, rimettendogliene copia conforme all'originale al domicilio eletto presso XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed ivi

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed a mezzo del procuratore xxxxxxxx, rimettendogliene copia conforme all'originale al domicilio eletto presso sede di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed ivi

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, natx a xxxxx, il xxxxxx, rimettendogliene copia conforme all'originale presso il domicilio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed ivi

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, natx a xxxxx, il xxxxxx, rimettendogliene copia conforme all'originale presso il domicilio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed ivi