

Avv. SILVANO STROPPIANA

Via Cerrato, 1 - 12051 ALBA (CN)

Tel. 0173 - 35129 - Fax 0173 - 35129

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

EX ART. 570 C.P.C.

Esecuzione Immobiliare n° 41/2022 + 190/2022 RGE

G.E. Dott.ssa Paola AMISANO

Delegato Avv. Silvano STROPPIANA

Vendita senza incanto: 19/11/2025 h. 16.00

[REDACTED]
(C.F.: [REDACTED]), corrente in [REDACTED], [REDACTED], in persona del leg. rappr.te *pro-tempore*, e per essa la Sua mandataria e Procuratrice speciale [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]; P. IVA: [REDACTED]), corrente in [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro-tempore* rappresentata dal Procuratore speciale Dott.ssa [REDACTED], in procedura rapp.ta e difesa dall'Avv. Marco SCASSA del Foro di Asti ed elett.te dom.ta, quale domicilio fisico, presso lo studio del difensore in Asti (AT), Via XX Settembre n. 105, e, quale domicilio digitale assegnato *ex lege*, presso la PEC: scassa.marco@ordineavvocatiasti.eu

= CREDITRICE PROCEDENTE =

nella esecuzione immobiliare contro

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), n. ad [REDACTED] il [REDACTED] e res. in [REDACTED], in procedura assistito, rappresentato e difeso dall'Avv. Carlo Garroni del Foro di Ravenna ed elettivamente domiciliato, quale domicilio fisico, presso lo studio del difensore in Ravenna (RA), Via Carlo Levi n. 29 e, quale domicilio digitale assegnato *ex lege*, all'indirizzo PEC: carlo.garroni@ordineavvocatiravenna.eu

= DEBITORE ESECUTATO =

§§§

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, quale Professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° 41/2022 R.G.E. cui è riunita la procedura n. 190/2022 R.G.E., giusta delega 26/07/2024, comunicatagli il 29/07/2024, dato atto che:

- 1) la vendita senza incanto fissata allì 25/06/2025 quanto al lotto 2 è andata deserta;
 - 2) in occasione delle operazioni di vendita di cui sopra il creditore procedente ha chiesto la fissazione di nuova vendita in relazione al lotto 2 a prezzo ribassato nella misura del 25 %;
- avvisa che si procederà alla

VENDITA

dei seguenti immobili:

LOTTO DUE:

descrizione sintetica dei fabbricati con relativo sedime costituenti il lotto

- **Abitazione di tipo popolare** ricavata in un fabbricato di vecchia costruzione elevato a 2 piani fuori terra, con cantina al piano interrato, ubicata in Revigliasco d'Asti, Via Roma n. 6/A

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Revigliasco d'Asti (At) come segue:

Foglio 5, Particella n. 215, Categoria A/4, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 142 mq, totale escluse aree scoperte: 140 mq, Rendita Euro 187,47, Indirizzo: VIA ROMA n. 6/A Piano S1-T-1.

L'immobile in questione risulta catastalmente intestato a:

██████████ nato ad ██████ il ██████, C.F.: ██████████, proprietà per l'intero: quota di 1/1.

Il fabbricato insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Revigliasco d'Asti al Foglio 5, Particella n. 215, Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Proprietà per la quota di 1/1** in capo a ██████████.

Il C.T.U. ha riferito che alla data di redazione dell'elaborato l'abitazione era disabitata seppure concessa in comodato d'uso gratuito a terzi; va comunque considerata libera all'emissione del Decreto di Trasferimento.

- **Abitazione di tipo economico** ricavata in fabbricato di vecchia costruzione, elevato a 3 piani fuori terra con cantina interrata, ubicato in Revigliasco d'Asti, Via Roma n. 6/B

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Revigliasco d'Asti (At) come segue:

- Foglio 5, Particella n. 214, sub 1 cui è unita la Particella **n. 407, sub 3**, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale: 209 mq, totale escluse aree scoperte: 206 mq, Rendita Euro 251,00, Indirizzo: VIA ROMA n. 6/B Piano S1-T-1-2.

L'immobile in questione risulta catastalmente intestato a:

██████████, nato ad ██████ il ██████, C.F.: ██████████, proprietà per l'intero: quota di 1/1.

Il fabbricato insiste su aree censite al Catasto Terreni del Comune di Revigliasco d'Asti rispettivamente al Foglio 5, Particella n. 214, Ente Urbano e al Foglio 5, Particella n. 407, Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED].

Il C.T.U. ha riferito che alla data di redazione dell'elaborato l'abitazione era occupata da parente dell'esecutato in forza di contratto di comodato d'uso gratuito; va comunque considerata libera all'emissione del Decreto di Trasferimento.

- **Basso fabbricato ad uso rimessa/locale di sgombero** ubicato in Revigliasco d'Asti, Via Roma n. 6

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Revigliasco d'Asti (At) come segue:

Foglio 5, Particella n. 211, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale: 28 mq, Rendita Euro 39,25, Indirizzo: VIA ROMA n. 6 Piano T.

L'immobile in questione risulta catastalmente intestato a:

[REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per l'intero: quota di 1/1.

Il fabbricato insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Revigliasco d'Asti al Foglio 5, Particella n. 211, Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED].

L'unità immobiliare va considerata libera all'emissione del Decreto di Trasferimento.

- **Basso fabbricato ad uso legnaia/magazzino** ubicato in Revigliasco d'Asti, Via Roma n. 6

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Revigliasco d'Asti (At) come segue:

Foglio 5, Particella n. 212, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 11 mq, Superficie Catastale Totale: 8 mq, Rendita Euro 18,18, Indirizzo: VIA ROMA n. 6 Piano T.

L'immobile in questione risulta catastalmente intestato a:

[REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per l'intero: quota di 1/1.

Il fabbricato insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Revigliasco d'Asti al Foglio 5, Particella n. 212, Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED].

L'unità immobiliare va considerata libera all'emissione del Decreto di Trasferimento.

Tutte le unità immobiliari costituenti il lotto hanno diritto al bene comune censito al Catasto Terreni del Comune di Revigliasco d'Asti al F. 5, particella n. 437, con destinazione corte e superficie di mq. 332, avente natura di "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2".

DESCRIZIONE DEI BENI DI CUI AL LOTTO 2

CONSISTENZA DEL LOTTO 2

Descrizione generale

Il lotto fa parte di un più ampio compendio costituito da fabbricati a destinazione d'uso residenziale ed accessori ex agricoli ubicati nel centro abitato di Revigliasco d'Asti avente unico accesso dalla pubblica via a mezzo di passo carraio al civico n. 6.

Gli immobili che costituiscono il lotto si affacciano su area di cortile comune (part. 437) in parte pavimentata in battuto cementizio in parte a prato verde.

La giacitura del sito su cui insistono i fabbricati è pianeggiante, mentre il terreno su cui insiste la rimessa pertinenziale si sviluppa lungo uno scosceso declivio collinare.

Descrizione del fabbricato Foglio 5 Particella 215

Premessa

Fabbricato residenziale di vecchia costruzione, elevato a 2 piani fuori terra disimpegnati da scala interna, libero su due lati con facciata principale rivolta su Via Roma e facciata secondaria verso cortile comune. Il locale abitativo al piano terreno sulla destra rispetto all'ingresso e la cantina sottostante risultano compresi fisicamente nel corpo di fabbrica dell'adiacente part. 214 sub 1. La camera da letto al primo piano sovrasta l'androne del passo carraio aderente alla cucina al piano sottostante.

Alla data dell'accesso Idel C.T.U. l'immobile risultava essere disabitato.

Caratteristiche generali

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni pieni, il solaio del soggiorno del piano terreno è a voltine di laterizio e ferro, gli altri orizzontamenti sono piani in laterocemento.

La cantina, analogamente a quella della part. 214 sub 1, presenta volta a botte con unghie in muratura a vista.

Il sottotetto non è accessibile, la struttura del tetto è in legno, alla piemontese, con manto di copertura in coppi, le tramezze sono in muratura.

Le altezze interne sono comprese tra m. 2,60 e m. 2,90 in funzione dei diversi livelli su cui sono disposte le camere.

Composizione

- Piano interrato: cantina (accessibile tramite scala comune con l'unità immobiliare part. n. 214);
- Piano terreno: cucina con angolo cottura e soggiorno;
- Primo piano: due camere da letto e bagno, balcone su cortile;

Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, di cui quella rivolta su strada presenta gli archivolti del portone carraio e di alcune finestre in mattone a vista, la zoccolatura alta 50 cm circa è in pietra di Luserna; la facciata interna verso cortile anch'essa intonacata ha zoccolatura in muratura in continuità con il fabbricato adiacente.

Il balcone al primo piano è in pietra, mentre quello al secondo piano è in cemento gettato in opera con parapetto in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono in lamiera zincata.

Le aperture finestrate presentano serramenti in legno con vetro semplice, gli oscuramenti dei locali abitativi sono a persiane ad ante in legno, alcune delle quali ritinteggiate, i finestrini delle cantine hanno scuri in legno.

I davanzali delle finestre su strada sono in pietra, mentre quelli delle finestre su cortile interno sono in parte assenti e se presenti in muratura, all'interno i contro davanzali sono prevalentemente in marmo.

Il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con sovraluca, di tipo tradizionale.

Caratteristiche interne

Al piano terreno il locale di sgombero/lavanderia è intonacato e tinteggiato, la pavimentazione è in marmette di cemento e di graniglia con parti rivestite in piastrelle di ceramica.

Il soggiorno presenta pareti rivestite in perlinato finto legno a tutt'altezza così come la parete della scala, il pavimento è in ceramica.

La scala al piano superiore è in marmo, le camere da letto sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in marmette di graniglia di marmo; il bagno, dotato di piatto doccia con lavabo, wc e bidet, è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica di diversi formati.

La cantina interrata, presenta pavimento in nuda terra battuta con pareti in muratura a vista. Le porte interne sono in legno a pannello vetrato.

Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto; l'allaccio alla rete elettrica e al gas sono disattivati.

L'impianto elettrico è presente ma obsoleto, l'impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas posta al piano terreno, privo di sistemi di regolazione del calore, termovalvole o termostati, non è funzionante.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti e libretto di caldaia.

Condizioni generali

Il fabbricato è disabitato da molto tempo e versa in scadenti condizioni generali. Dall'esame visivo sono presenti problematiche relative ad umidità di risalita sulle murature delle facciate e all'interno dei locali al piano terreno; al secondo piano muffe nere sui muri in prossimità degli angoli delle camere causate da ponti termici e da infiltrazioni provenienti dal tetto ammalorato.

Superfici calpestabili:

- abitazione ($p1^\circ + p2^\circ$) = mq 91
- cantina = mq 25

Descrizione del fabbricato F. 5 particella 214 sub 1 + 407 sub 3

Premessa

Il fabbricato residenziale di vecchia costruzione è elevato a 3 piani fuori terra disimpegnati da scala interna, possiede locale cantinato con accesso da rampante comune con l'unità immobiliare part. n. 215 che si interseca al piano terreno con una camera.

Libero su due lati, con facciata principale rivolta su Via Roma e facciata secondaria verso cortile comune, catastalmente deriva dalla fusione di due particelle, la n. 214, già di proprietà, e la n. 407 sub 2 acquistata del debitore nel 2020.

Non essendo ancora stati eseguiti lavori edili di ristrutturazione, le due unità immobiliari, separate dalla scala interna comune, sono ancora perfettamente identificabili: la porzione ex mappale 407 sub 2 si trova alla sinistra del vano scala con locali al primo e secondo piano, mentre sul lato destro si trova la porzione di fabbricato ex 214; alla data dell'accesso tale porzione risultava abitata.

Caratteristiche generali

La struttura portante verticale e le scale sono in muratura di mattoni pieni, i solai dei locali fuori terra sono a voltine di laterizio e ferro, la cantina presenta pareti e volta a botte con unghie in muratura a vista; il tetto è in legno, alla piemontese, con manto di copertura in coppi, le tramezze sono in muratura. Le altezze interne, coerentemente con la natura del fabbricato e l'epoca di costruzione, risultano tutte inferiori a m. 2,70.

Composizione

Piano interrato: cantina (accessibile tramite scala comune con l'unità immobiliare part. n. 215);

Piano terreno: locale di sgombero e lavanderia;

Primo piano: sulla destra della scala (ex part. 214) disimpegno, cucina e bagno; sulla sinistra (ex part. 407) disimpegno, bagno, cucina e angolo cottura; balcone con accesso dal pianerottolo del vano scala.

Secondo piano: sulla destra (ex part. 214) camera da letto, sulla sinistra (ex part. 407) disimpegno e due camere da letto, balcone su strada e balcone verso cortile

Caratteristiche esterne

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, quella rivolta su strada presenta zoccolatura in pietra di Luserna mentre su quella interna la zoccolatura è in muratura rilevata ed intonacata.

I balconi sono in cemento gettato al secondo piano, con modiglioni quello al primo piano, i parapetti sono in ferro a disegno semplice, le lattonerie sono in lamiera zincata.

Le aperture finestrate del locale di sgombero al piano terreno e della porzione dell'ex part. 407 presentano serramenti in legno con vetro semplice, mentre i locali abitativi al primo e secondo piano hanno vetri doppi obsoleti; tutti gli oscuramenti sono a persiane ad ante in legno.

I davanzali delle finestre su strada sono in pietra mentre quelli delle finestre su cortile interno sono in muratura intonacata, all'interno i contro davanzali sono prevalentemente in marmo.

Il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con sovraluce, di tipo tradizionale

Caratteristiche interne

Al piano terreno il locale di sgombero/lavanderia è intonacato e tinteggiato, la pavimentazione è in marmette di cemento e di graniglia.

Ai piani superiori i locali abitativi in uso sono tutti intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in marmette di graniglia di marmo; il bagno, dotato di piatto doccia con lavabo, wc e bidet, è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica.

Sullo stesso piano i locali ex part. 407, non in uso, presentano anch'essi pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in graniglia. Il bagno rivestito in piastrelle di ceramica è completo di tutti i sanitari, il cucinino completo di lavandino in gres è anch'esso rivestito in piastrelle di ceramica.

Al secondo piano la camera da letto ha pavimento ceramico, mentre le camere da letto ex part. 407 hanno pavimenti in piastrelle di graniglia.

La cantina interrata, accessibile da scala interna comune con l'adiacente unità immobiliare part. 215, presenta pavimento in nuda terra.

Le porte di accesso ai locali abitativi sono in legno a pannello pieno, mentre quelle delle camere da letto sono in legno a pannello vetrato.

Utenze e dotazione impiantistica

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto, alla rete elettrica e a quella del gas.

I locali abitati (ex part. 214) sono dotati di impianto elettrico apparentemente a norma, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas posta al piano terreno, privi di sistemi di regolazione del calore e termostati. I locali ex part. 407 non in uso hanno impianto elettrico obsoleto e sono privi di impianto di riscaldamento.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti e il libretto di caldaia.

Condizioni generali

Il fabbricato versa nel complesso in mediocri condizioni manutentive, ad eccezione dei locali abitati, recentemente ristrutturati.

Dall'esame visivo sono presenti diverse problematiche relative ad umidità di risalita sulle murature delle facciate e internamente al piano terreno, con rigonfiamenti dell'intonaco ed esfoliazioni del rivestimento.

Allo stesso modo a soffitto dei locali al secondo piano si rilevano puntualmente esfoliazioni delle pitture e presenza di muffe causate da infiltrazioni, inoltre alcune architravi delle finestre risultano lesionate seppure in modo non grave. Non è stato possibile ispezionare il tetto in quanto il sottotetto non è accessibile dall'interno, ma si presume che, stante le infiltrazioni dei locali abitativi, necessiti di una revisione del manto di copertura.

Superfici calpestabili:

Porzione ex mappale 214 :

- abitazione ($p1^\circ + p2^\circ$) = mq. 51
- locale di sgombero (p.t) = mq. 25
- cantina = mq 25

Porzione ex mappale 407:

- abitazione ($p1^\circ + p2^\circ$) = mq. 51
- balconi comuni = mq. 1

Descrizione del fabbricato Foglio 5 Particella 211

Caratteristiche generali

Trattasi di basso fabbricato ad uso rimessa/locale di sgombero realizzato con struttura verticale portante in pilastri di cemento armato, muri di tamponamento in laterizio forato di spessore 20 cm, tetto in legno a due falde coperto con lastre di fibrocemento. L'altezza media interna è di 3,00 m. circa.

Le pareti sono in muratura non intonacata, il pavimento è in battuto cementizio, la superficie interna delle falde rivestita con perlinato di legno. L'accesso principale avviene da portone metallico a due ante con specchiature vetrate su area comune di cortile e dispone di uscita sul retro mediante portoncino avente analoghe caratteristiche.

Il fabbricato si sviluppa su porzione pianeggiante della particella 211, artificialmente ampliata mediante terrapieno di superficie 45 mq circa delimitato da muri di contenimento in cemento di altezza variabile. La superficie calpestabile della rimessa è di circa 21 mq.

Descrizione del fabbricato Foglio 5 Particella 212

Caratteristiche generali

Basso fabbricato ad uso legnaia-magazzino addossato alla rimessa mapp. 211, realizzato con struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio. Il tetto è in legno con manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento; la superficie calpestabile è di 9 mq circa.

PARTI COMUNI

Gli immobili costituenti il compendio (Lotto 2) si affacciano su area di cortile comune censita al Catasto terreni del Comune di Revigliasco d'Asti al F. 5, particella n. 437, con destinazione corte e superficie di mq. 332, avente natura di "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2".

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il C.T.U. ha rilevato come le planimetrie delle Particelle 214 sub 1+407 sub 3 - 215 - 211- e 212 siano sostanzialmente conformi a quelle di rilievo e pertanto non ha ritenuto necessario dare corso a variazioni.

Il CTU avendo rilevato una lieve discrepanza nella mappa relativa alla definizione dell'appartenenza della striscia di terreno a confine tra i mappali 210, 406 e area comune 437, in data 04/11/2022 ha richiesto all'Agenzia del Territorio una variazione per migliore definizione della mappa (codice di riscontro 1747) con aggiornamento avvenuto il 18/11/2022.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il vigente Piano Regolatore Generale di Revigliasco colloca le particelle 214, 215 e 407 (lotto 2) per l'intero in Aree di tipo B2 normate dall'art. 8 N.T.A. di P.R.G., Scheda Tecnica n.7.

La particella 211 (Lotto 2) risulta compresa per il 53 % in Aree agricole E1 normate dall'art.13 N.T.A. del Vigente P.R.G. e per il 47 % in area di tipo B2.

Si rinvia comunque ai cit. articoli del P.R.G. ed alle relative schede tecniche inerenti gli immobili summenzionati, nonché alle cartografie di piano.

CONFORMITA' DEI BENI ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Il C.T.U. ha dato atto che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Revigliasco d'Asti a nome dell'attuale e dei precedenti proprietari non risulta alcuna autorizzazione o permesso edilizio relativo agli immobili in vendita.

Ha precisato che i fabbricati 214 e 215, (Lotto 2) risultavano già presenti nella cartografia della mappa catastale di primo impianto risalente al primo ventennio del secolo scorso e pertanto realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo alla costruzione.

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali e lo stato attuale, tutti gli immobili sono risultati conformi.

I bassi fabbricati realizzati su terreni agricoli come l'autorimessa e la legnaia, non risultanti nella mappa d'impianto, in quanto già a servizio dell'attività agricola, sono anch'essi di vecchia costruzione ed edificati in assenza di regolamento edilizio comunale e di strumento urbanistico.

Circa il **muro di contenimento del terrapieno retrostante l'autorimessa edificata sul mappale 211** (Lotto 2), il C.T.U. non ha reperito informazioni sia sull'epoca di costruzione, sia su eventuali denunce di c.a. depositate, per cui ha ritenuto la sua **costruzione abusiva**.

Gli immobili non dispongono di certificato di abitabilità in quanto realizzati ante 1942 e successivamente non sono stati fatti oggetto di ristrutturazioni tali da richiederne l'emissione.

In ordine alla sanabilità degli illeciti, in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, il C.T.U. ha riferito quanto segue.

Per ciò che attiene al citato muro di contenimento presente sul mappale 211, ai sensi della D.G.R. 26/11/2021 n.10-4161, potrà essere regolarizzato mediante denuncia tardiva a cura di strutturista abilitato, il cui costo è stimabile in circa 1.500,00 €. escluse eventuali opere di adeguamento o di demolizione nel caso in cui la struttura non risultasse verificata.

Di tali oneri sanzionatori e spese professionali stimate il C.T.U. ha tenuto conto nella determinazione del valore commerciale degli immobili posti in vendita

STIMA

In ordine ai criteri utilizzati per pervenire alla stima degli immobili oggetto di vendita, il C.T.U. ha riferito quanto segue.

La metodologia di stima normalmente utilizzata in casi analoghi è quella sintetico-comparativa, secondo la quale il valore venale dell'immobile viene a determinarsi per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello da stimare, il che implica l'esistenza di beni comparabili ed un mercato da cui attingere valori certi di vendita.

In assenza di dati reali di compravendite recenti, si assume come base per la stima il valore per metro quadro, ovvero quello statisticamente più probabile prendendo a riferimento le quotazioni minime e massime al metro quadro delle compravendite di immobili effettuate in una determinata zona ed in dato lasso temporale che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso, reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, borsini immobiliari emessi da enti pubblici o privati e indagini dirette svolte presso primarie agenzie operanti in zona per sondare l'appetibilità del bene ed il prezzo massimo che il mercato in questo momento storico è disposto a riconoscere.

Il valore complessivo è il risultato del prodotto del valore unitario adottato moltiplicato per la superficie commerciale a cui verranno apportati adeguamenti e correzioni in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ovvero stato d'uso e manutenzione, assenza di garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, costi accertati di regolarizzazione urbanistica e costo stimato dei ripristini.

In merito alla letteratura cui far riferimento si riporta una bibliografia essenziale precisando che sono state consultate altre fonti in rete in materia di estimo e valutazione immobiliare: Amicabile S. "Corso di Economia ed Estimo", HOEPLI, 2002; Carnevali, Curatolo, Palladino, "Stima degli immobili. Metodologia e pratica." Editore DEI 2007, M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili", Il Sole 24 Ore, 2014.

Conteggio della superficie commerciale

Per ciò che attiene al calcolo della "superficie commerciale" il C.T.U. si è attenuto al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate che riporta i seguenti parametri:

Superfici principali				
descrizione			Incidenza	Annotazioni
Superficie	utile	netta	100%	
calpestabile				
Muri perimetrali			100%	fino allo spessore max 50 cm
Muri	perimetrali	in	50%	fino allo spessore max 25 cm
comunione				
Mansarde			75%	Altezza media minima mt. 2,40
Sottotetti non abitabili			35%	Altezza media minima <mt. 2,40 e h. min. 1,50

Soppalchi abitabili con finiture analoghi ai vani principali	80%	Altezza media minima mt. 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande	80%	con finiture analoghe ai vani principali
Verande	60%	senza finiture analoghe ai vani principali
Taverne e locali seminterrati	60%	collegati ai vani principali
Superfici di ornamento		
Balconi e lastrici solari	25%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Terrazzi e logge	35%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Terrazzi di attici	40%	a tasca
Portici e patii	35%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Corti e cortili	10%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di Appartamento	15%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di Ville e Villini	10%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%
Superfici vani accessori e parcheggi		
Cantine, soffitte e locali accessori non collegati a vani principali	20%	altezza minima mt 1,50
Locali accessori collegati ai vani principali	35%	altezza minima mt 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima mt 1,50,
Box in autorimessa collettiva	45%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%
Box non collegato ai vani principali	50%	applicabile fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%
Box collegato ai vani principali	60%	posto auto tipo 12,50 mq
Posti auto coperti in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Sulla scorta della metodologia suesposta e in base ai rilievi svolti, il C.T.U. ha calcolato le seguenti superfici commerciali:

F. 5 Part. 215	sup.lorda m ²	Coeff. di ponderazione	Tot m ²
Locali abitativi piano T/1°	121,13	1	121,13
Balcone (p. 1°)	6,47	0,25	1,61
Cantina (p -1)	37,38	0,20	7,47
Totale superficie commerciale			130,21

F. 5 Part. 214 sub1+407 sub 3	sup.lorda m ²	Coeff. di ponderazione	Tot m ²
Locali abitativi piano 1°/2°	150,00	1	150
Balconi	13,86	0,25	3,46
Locale di sgombero p. T	37,93	0,35	13,27
Cantina (p -1)	38,92	0,20	7,78
Totale superficie commerciale			174,51

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATI ACCESSORI			
F. 5 Part. 211			
Autorimessa	24,00	0,20	4,80
Area pertinenziale in piano	25,00	0,10	2,50
Area di cortile residua	71,00	0,01	0,71
F. 5 Part. 406			
Tettoia	12,00	0,10	1,20
Area di cortile (sino a 25 m ²)	18,00	0,01	1,80
F. 5 Part. 212			
Legnaia	9,60	0,10	0,96
Totale superficie commerciale accessori			37,20

Determinazione del valore per metro quadro

A titolo indicativo la ricerca svolta sulla banca dati dell'O.M.I. per Provincia di Asti, Comune di Revigliasco d'Asti, Fascia centrale Centro abitato, II° semestre 2022, riporta i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato min max		Superficie (L/N)	Valori locazione x €/mq mese min max		Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	410	610	L	1	1,4	L
Abitazioni Economiche	Scadente	245	360	L	0,7	1	L

	Normale	300	440	L	1,1	1,4	L
Box							
	Normale	590	860	L	1,4	1,3	L
ville e villini							

Dal Borsino Immobiliare per Revigliasco d'Asti, quota immobili in stabili di fascia media aventi caratteristiche medi, risulta un valore minimo di 387 €/m², medio 508 €/m², e massimo 629 €/m². Per immobili in stabili di 2° fascia, con caratteristiche inferiori alla media, risulta un valore minimo di 254 €/m², medio 322 €/m², massimo €. 391 €/m².

L'indagine condotta presso primarie agenzie immobiliari operanti in zona, ha evidenziata la scarsa attrattività di mercato di immobili del tipo di quelli oggetto di stima per via di fattori penalizzanti, tra i quali assumono particolare importanza l'ingente metratura, lo stato manutentivo generalmente scadente o pessimo, con conseguente necessità di interventi manutentivi pesanti, le interconnessioni non eliminabili esistenti tra le unità immobiliari, la presenza di una corte comune.

I valori di vendita riscontrati confermano in sostanza i valori medi forniti dalle banche dati interpellate, con oscillazioni di scarsa entità.

In conclusione, esaminati attentamente i dati rilevati ed assunte le necessarie informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche nella zona considerata, il C.T.U. ha ritenuto opportuno assumere cautelativamente i seguenti valori medi di mercato:

- per i fabbricati abitativi in condizioni discrete, €. 400/mq.;
- per i fabbricati abitativi in condizioni scadenti con porzioni ristrutturate abitabili in discrete condizioni come il mappale 214 sub1+407 sub. 3, €. 350/mq.;
- per i fabbricati in condizioni scadenti, categoria entro la quale sono assimilabili i restanti fabbricati abitativi disabitati (mapp. 215) e quelli pertinenziali, come il rustico e l'autorimessa, €. 300/mq.;

Calcolo del valore commerciale degli immobili al netto degli abbattimenti

ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

- Foglio 5 Particella 215

Superficie commerciale mq. 130,21 x 300 €/m². = €. 39.063,00

Correzione della stima per coefficienti:

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: = coeff. 0,90
- Stato di possesso, libero = coeff. 1
- Vincoli e oneri non eliminabili: = coeff. 1

da cui €. 39.063,00 x 0,90 x 1 x 1 = **€. 35.156,70**

- Foglio 5, Partt. 214 sub 1 + 407 sub 3

Superficie commerciale =mq 174,51 x 350 €/mq. = €. 61.078,50

Correzione della stima per coefficienti:

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: = coeff. 0,90
- Stato di possesso, libero = coeff. 1
- Vincoli e oneri non eliminabili: = coeff. 1

da cui €. 61.078,50 x 0,90 x 1 x 1 = **€. 54.970,65**

Foglio 5, Partt. 211, 212 e altri

Superficie commerciale = mq 37,20 x 300 €/mq. = €. 11.169,00

Correzione della stima per coefficienti:

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto : = coeff. 0,75
- Stato di possesso, libero = coeff. 1
- Vincoli e oneri non eliminabili: = coeff. 1

- Oneri e spese professionali per denuncia tardiva del muro in cemento armato mappale 211 = €. 1.500,00 da cui (€. 11.169,00 x 0,75 x 1 x 1) - €. 1.500,00 = €. **6.876,75**

Valore di mercato totale del compendio :

€. 35.156,70 + €. 54.970,65 + €. 45.019,60 + €. 6.876,75 = €. 142.023,70, arrotondato per difetto in €. 142.000,00, di-
consi euro centoquarantaduemila di cui:

- €. 51.000,00 diconsi Euro cinquantaunomila/00 valore attribuito ai beni costituenti il Lotto 1 non oggetto di vendita;
- €. 91.000,00 diconsi Euro novantaunomila/00 valore attribuito ai beni costituenti il Lotto 2 oggetto di vendita.

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ECC., DI NATURA CONDOMINIALE, DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI, ONERI VARI

Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. e dalla documentazione da esso esaminata in relazione ai beni in vendita non è emersa l'esistenza:

- di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità;
- di alcun vincolo od onere di natura condominiale, trattandosi di unica proprietà.
- di diritti demaniali e/o di usi civici;
- di ipotetici costi di gestione, per altro assai variabili in funzione del tipo di conduzione, nè sono emersi a livello documentalei presunti costi di interventi manutentivi;
- di procedimenti giudiziari in corso involgenti detti beni.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Essendo il proprietario una persona fisica, il regime fiscale degli immobili di cui al Lotto 2 comporta che la vendita sia soggetta al pagamento di imposta di registro.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - VERIFICA DELL'APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI AD UNA DELLE CATEGORIE ESENTI DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 3° LETT. A,B,C DEL D.LGS 192/2005.

Il C.T.U. ha verificato che le due unità immobiliari abitative di cui alle particelle 214 sub 1 + 407 sub 3 e 215 (Lotto 2), avendo natura di "*abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo*" (E.1.1), appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma 1 del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni per cui è richiesto l'A.P.E..

Essendo sprovviste di A.P.E. ha provveduto a farlo redigere lo stesso C.T.U..

L'immobile distinto al F. 5 **Particella n. 214 sub 1 + 407 sub 3** (Lotto 2) dispone ora dell'A.P.E., regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2023 101847 0025 del 14/09/2023 e valido sino al 31/12/2024, da cui emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella **classe energetica G** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 258,62 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 0,26 Kwh/mq.anno.

L'immobile distinto al F. 5 **Particella n. 215** (Lotto 2) dispone ora dell'A.P.E., regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2023 101847 0024 del 13/09/2023 e valido sino al 31/12/2024, da cui emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella **classe energetica G** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 339,42 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 2,55 Kwh/mq.anno.

Le altre unità immobiliari costituenti il Lotto 2 appartengono a categorie escluse dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI)

DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 02/10/2023, in relazione agli immobili oggetto di vendita sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere annotate:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto in data 11/03/2022 al Reg. Gen. 2272 Reg. Part. 1769

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 2,3,5,7,8,10

contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 2,3,5,7,8,10

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto in data 25/11/2022 al Reg. Gen. 11211 Reg. Part. 8654

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 2,3,5,9,10,12,13,16

contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 2,3,5,9,10,12,13,16

ISCRIZIONI CONTRO

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta in data 27/10/2015 al Reg. Gen. 7853 Reg. Part. 1187

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 2,3,5,7,9,10

contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 2,3,5,7,9,10

§ § §

Il delegato

visti gli artt. 591 comma 2° e 569 comma 3° c.p.c.;

visti gli artt. 570 e segg. c.p.c.;

ritenuto che si debba fissare udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona,
come da cit. Ordinanza di vendita del G.E.,

AVVISA

che il giorno **19/11/2025 h. 16.00** presso il proprio studio in Alba (Cn), Via Cerrato n° 1 procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "Regola-

mento vendita telematica asincrona” reperibile sul sito www.astetelematiche.it nella sezione “Le aste telematiche” alla pagina “Modulistica”.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell’art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall’eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall’art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario

L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l’aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell’immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

*** **

LOTTO DUE

Prezzo base: € 52.000,00 (Euro Cinquantaduemila/00).

Offerta minima: € 39.000,00 (Euro Trentanovemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

*** **

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, - personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà formularla o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., o quale procuratore dell'offerente - 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**. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 18/11/2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente**, 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 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 (va rimarcato che 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 d'acquisto è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve indicare:

- 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 cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio del soggetto offerente; qualora questi risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed 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 da un avvocato quale mandatario in virtù di procura speciale dell'offerente o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;
- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **120** giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in mancanza, il soggetto titolare del diritto alla restituzione sarà onerato di presentare al Professionista delegato apposita istanza scritta che dovrà indicare l'IBAN del c.c. dal quale la cauzione è stata bonificata ed il soggetto beneficiario, ciò onde consentire al Professionista delegato l'adempimento degli obblighi restitutori nei termini di legge;
- 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;

- se l'offerente intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni; in tal caso dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiarne, salva la facoltà di provvedere successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585 u.c. c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui dovrà risultare il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione ex art. 179 del codice civile del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenni, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità 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 soggetti interessati, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, il quale la sottoscriverà oltre che a nome proprio anche a nome degli altri interessati;

CAUZIONE E BOLLO

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 sul conto corrente bancario della procedura intestato al Tribunale di Asti: "*Tribunale di Asti Esec. Immob. RGE 41+190/2022*" c/o Avv Stroppiana Silvano al seguente IBAN: IT64 T0853022501000000282515 (reperibile altresì sul sito www.astetelematiche.it); si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale**: "*Proc. Esecutiva n. 41+190/2022, lotto n...., versamento cauzione*" e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che l'**accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la predetta tempistica, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 445/2000. Il bollo dovrà essere pagato tramite il portale dei servizi telematici, indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, accedendo alla Sezione "Pagamento di bolli digitali" e seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (vds. più sopra nella parte Presentazione dell'offerta). Il versamento potrà essere effettuato con carta di credito o bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, entro 10 giorni, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.

PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, 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.

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 provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla sottoscritta professionista delegata non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La sottoscritta Professionista Delegata:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:
 - - completezza delle informazioni richieste;
 - - completezza della documentazione da allegare necessariamente;
- verificherà entro i termini indicati l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;
- provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, la Professionista Delegata procederà come di seguito:

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

b) ove l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma comunque pari o superiore 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 di cui dovrà essere dato atto a verbale;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

nel primo caso la Professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso la Professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando l'offerta migliore in base ai criteri di legge); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte della professionista delegata.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 19/11/2025 al 25/11/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti, ciò per dare la possibilità a tutti i partecipanti 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.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché alla Professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento;

- la Professionista delegata 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 P.E.C. o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara ed in esito agli eventuali prolungamenti, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (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;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

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

DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Pagamento da parte dell'aggiudicatario

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).

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Delegato.

Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento

Come previsto dall'art. 585 c. 3° c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c.c. della procedura direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3° cpc e 2822 c.c..

Pagamento al creditore ipotecario in caso di mutuo fondiario

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'01/01/1994, ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646 richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° del D. Lgs. 01/09/93 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.

A tal fine, il creditore fondiario, ove l'atto di precetto, ovvero l'atto di intervento, non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'Istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Delegato via PEC in tempo utile una 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.

Eventuali disguidi od omissioni nelle indicazioni di cui sopra da parte dell'istituto di credito o contestazioni delle medesime 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.

Si precisa che in difetto di adesione al subentro del creditore fondiario l'operazione potrebbe dare luogo a contenziosi.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, previa necessaria interlocuzione con il Professionista delegato, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) la quota dell' 80 % del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e, versare il residuo 20 % sul conto corrente bancario intestato alla Procedura (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015 sul c.c. della procedura).

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista delegato.

Spese di trasferimento

- sono a carico dell'aggiudicatario:

- le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;
- ½ dei compensi professionali del Professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà;
- **sono a carico della procedura** i compensi professionali, i rimborsi spese e le anticipazioni relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Mancato pagamento del saldo prezzo

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

*** **

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione se delegate, saranno poste in essere dal sottoscritto Professionista delegato presso il proprio studio in Alba, Via Cerrato n. 1, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8,00 e le ore 20,00.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disp.att. del c.p.c..

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - Strada Settimo n. 399/15 - TORINO -

Tel. 011 485338/ 011 4731714 - fax 011 4730562 - cell. 3664299971

e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Asti è in fase di attivazione uno **SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** e presso cui potrà anche essere acquistato, per coloro che non ne fossero in possesso, un kit di firma digitale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Si precisa che partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;
- l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. ovvero mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it.

Alba, li 15/09/2025.-

Il Professionista Delegato

Avv. Silvano Stroppiana

