

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobbio@gmail.com

TRIBUNALE DI ASTI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

R.G.E. n.50/2023

La sottoscritta avv. Elisabetta Arrobbio (C.F.:RRBLBT73C60A479U; arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu), nominata professionista delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Laura Brizi, con provvedimento del 04/02/2026 con la quale il G.E. delegava alle operazioni di vendita la sottoscritta professionista, visti gli articoli 591 *bis*, 576 e 569 e ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 MAGGIO 2026 alle ore 16.00** presso il proprio studio in Asti, Piazza Astesano n.20, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili in **LOTTO 1 (Lotto Unico di perizia CTU Arch. Aldo Chicarella** in atti, cui integralmente si rimanda, e precisamente nel Comune di Pocapaglia (CN), strada America dei Boschi n. 25, immobile così censito:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Pocapaglia (CN), Foglio 10 particella 401 sub. 13 Categoria A/2 cl.1 consistenza 6,5 vani piano T-1 - 2-S1 r.c. € 315,56, Superficie Catastale Totale: 138 mq Totale escluse aree scoperte: 134 mq indirizzo: Strada America dei Boschi senza n. civico**

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di vendita e' costituito da una villetta a schiera ad uso civile abitazione con relative pertinenze (rimessa e giardinetto) facente parte di un complesso di 4 blocchi di edifici a schiera sito nella frazione America dei Boschi al civico n. 25 del Comune di Pocapaglia (CN) facilmente raggiungibile dalla zona nord di Bra (fraz. San Michele), percorrendo la strada Provinciale 340 o dalla S.S. 231 attraversando il paese di Pocapaglia. La zona in cui e' ubicato l'immobile oggetto di vendita, prevalentemente subpianeggiante trovandosi ai piedi della collina, presenta alcuni fabbricati rurali di vecchio impianto, ma e' principalmente composta da edifici uni-bifamiliari o a schiera di 2/3 piani fuori terra, quasi a costituire un prolungamento di frazione San Michele. L'unita' immobiliare oggetto di vendita e' ricompresa nel blocco "B", suddiviso in 5 unita', ed e' ubicata in posizione centrale del corpo di fabbrica. Tutto il complesso, denominato "Condominio America dei Boschi", insiste sul foglio 10, mappale 401, ente urbano di mq 7316 ed ha accesso diretto dalla Strada Provinciale con una viabilita' interna che conduce alle varie rimesse e ad un parcheggio privato. La palazzina e' situata in posizione defilata rispetto alla Provinciale e la rampa per il piano seminterrato e'

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobbio@gmail.com

adiacente al parcheggio comune; tra i due corpi di fabbrica (A e B) e' presente, a piano terra, un percorso pedonale, delimitato da muretti ed inferriate, che disimpegna ai lati gli ingressi ai vari giardinetti privati delle unita' dei due edifici. Un cancello immette nel piccolo giardino di pertinenza di circa 4 mt larghezza, per una profondita' di circa 6,5 mt. Il sedime risulta pavimentato ed e' presente una tettoia aperta, addossata al fabbricato ed al confine nord, che secondo quanto attestato dal CTU dovra' essere rimossa a spese dell'aggiudicatario in quanto non autorizzata.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al sottotetto, con un piccolo sedime di pertinenza. L'accesso avviene direttamente dal giardinetto, a piano terra, nel soggiorno, con scala a vista, comunicante con la cucina, dotata di balcone, e da questa con il servizio igienico della zona giorno per interposto anti w.c.. Adiacente alla cucina una porta delimita la scala che conduce al piano seminterrato nel locale tavernetta (cantina), e da questa all'adiacente autorimessa accessibile dal cortile comune. Al piano primo un piccolo disimpegno consente l'accesso alla zona notte; una camera piu' ampia occupa la manica lato giardino e sul lato opposto lo spazio e' suddiviso tra una camera piu' stretta ed il bagno. Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, sono forniti di finestre o porte finestre. La scala prosegue al piano superiore nel sottotetto ove un unico locale di sgombero occupa l'intera superficie dell'immobile. La copertura a due falde presenta la struttura e la perlinatura in legno a vista. Il bagno a piano terreno e' attrezzato con un lavabo, nell'anti w.c., e con vaso ed attacco per la lavatrice; piu' completo quello della zona notte che risulta dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed antistanti persiane in legno, solo per le porte finestre lato cortile, per la finestra della camera e la porta di accesso dal giardino; la finestra del soggiorno e' fornita di inferriata. Le porte interne sono tamburate cieche tinta legno. Tutti gli ambienti sono pavimentati in gres ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica; balconi e rimessa sono rifiniti con piastrelle in klinker. L'abitazione e' fornita di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento individuale con caldaia murale (rimossa) alimentata a metano e radiatori in acciaio; nel soggiorno e' presente un caminetto con inserto. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate ed il tetto presenta i cornicioni con i passafuori a vista, tegole portoghesi e le lattonerie in lamiera preverniciata. I davanzali, le soglie e le copertine dei balconi sono in serizzo. La strada interna, i cortili, l'area a parcheggio ed i percorsi pedonali sono pavimentati con autobloccanti in cls grigio. Il complesso "America dei Boschi" e' stato realizzato negli anni 1982/1993 con struttura in c.a. tradizionale e muratura perimetrale in laterizio, solai in laterocemento, copertura con struttura in legno a 2 falde. Il CTU evidenzia che la tipologia di costruzione e le finiture sono abbastanza conformi al periodo di costruzione, relativamente curate ma di qualita' corrente.

Il CTU ha inoltre evidenziato che non e' stato possibile reperire la documentazione attestante la conformita' degli impianti tecnologici dell'immobile oggetto di vendita ed

essendo lo stesso disabitato, il CTU ha altresì evidenziato di non aver potuto effettuare le prove di funzionalità dei vari servizi (energia e gas) non attivi. Come riferito dal CTU, l'abitazione si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Superfici: le superfici calpestabili risultano le seguenti: piano terra: ingresso soggiorno mq.17,06, cucina mq. 16,31, anti w.c. mq. 1,08, w.c. mq. 1,80, vano scala mq. 4,50, piano primo: vano scala mq. 4,50, disimpegno mq. 3,68, camera 1 mq. 15,00, camera 2 mq. 12,60, bagno mq. 4,69. Superficie lorda complessiva mq. 95,20. Balconi mq. 6,20, locale sgombero sottotetto mq. 39,52. Superficie lorda mq. 47,60. Piano Interrato: cantina mq. 16,12, rimessa mq. 22,61. Superficie lorda complessiva mq. 47,60

In base a quanto evidenziato dal CTU non risultano agli atti dell'agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria) ma unicamente la comproprietà sulle parti comuni del complesso (viabilità esterna e cortile comune dell'edificio "B").

Confini: l'abitazione oggetto di vendita, sita nell'edificio "B" in posizione centrale, confina con il percorso pedonale comune sub 1 ad ovest, con l'unità' sub 12 a nord, con il cortile comune per l'accesso alle rimesse sub 3 ad est e con l'unità' sub 14 a sud.

SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Nella relazione peritale il CTU ha attestato la conformità catastale dell'immobile ad eccezione del posizionamento del finestrino della cantina e della mancata indicazione della tettoia in legno nel giardino. Il CTU ha altresì evidenziato che sussistono differenze nell'indicazione dell'altezza del piano terra e del primo piano avendo rilevato rispettivamente m.2,71 e m. 2,67 anziché 2,80. Tali difformità, secondo quanto attestato dal CTU, non comportano variazioni della consistenza dell'immobile oggetto di vendita e della relativa rendita, considerando che, a parere del CTU, poiché la tettoia in legno realizzata nel giardino non potrà essere sanata ed andrà rimossa, la planimetria può considerarsi idonea.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal CTU è emerso che, secondo le indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pocapaglia, approvato con DGR 25-1414 del 18/09/1995 e successive varianti (adottate n.19 e n.20), il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di vendita, sito nel Comune di Pocapaglia (CN), è inserito in "area PEEP" – con interventi ammessi prioritariamente per il completamento della volumetria esistente in corso di realizzazione, cui afferiscono le norme dell'art. 8, di cui il CTU ha allegato uno stralcio nel proprio elaborato peritale.

SITUAZIONE EDILIZIA E DIFFORMITA' EDILIZIE

Dalle verifiche condotte dal perito stimatore risultano i seguenti titoli abilitativi aventi ad oggetto il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di vendita, sito nel Comune di Pocapaglia (CN), strada America dei Boschi n. 25:

- concessione edilizia n.123/82 del 09/02/1982, non rinvenuta dal CTU nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale;
- concessione Edilizia di Variante n.100/91 del 23/04/1992 per "Variante alla Concessione Edilizia n.123/1982;
- autorizzazione di Abitabilità n.100/1991 rilasciata il 21/09/1993 con effetto dal 25/06/1993.

Dalle indagini urbanistiche condotte e dall'esame della documentazione reperita dal CTU sono emerse difformità urbanistiche che riguardano sia l'unità immobiliare oggetto di vendita sia l'edificio "B" come insieme delle 5 unità di cui è composto. Il CTU ha effettuato la verifica della conformità del LOTTO UNICO oggetto di vendita, mentre per la definizione delle difformità che interessano l'intero fabbricato, il CTU ha effettuato il raffronto in base a quanto evidenzia la mappa catastale e sull'analisi visiva dell'esterno, non avendo avuto il CTU il mandato del dettagliato controllo anche alle proprietà adiacenti, procedura che il CTU evidenzia che potrà essere attivata come azione comune dal condominio. In particolare, a livello di edificio, il CTU ha rilevato una pianta ribaltata sui due assi rispetto a quella indicata nella planimetria, situazione riconoscibile dalla diversa dimensione delle rientranze degli avancorpi alle estremità, dato che nel progetto i profili dei due fabbricati risultavano con gli stessi allineamenti. Nella disposizione autorizzata i blocchi (A) e (B) prevedevano le rimesse sulle facciate ovest ed i giardinetti su quelle ad est, mentre sul posto i giardini si fronteggiano lungo il percorso pedonale e le rimesse sono ai lati opposti. L'andamento delle rientranze tra le diverse unità e la disposizione della scala interna addossata al muro divisorio nord anziché quello opposto, indicano, secondo il CTU, anche il ribaltamento speculare rispetto all'asse trasversale. Tale modifica, secondo quanto evidenziato dal CTU, sarebbe supportata da quanto affermato, durante il sopralluogo effettuato dal CTU, dal proprietario dell'unità posta a sud che, in realtà, avrebbe dovuto avere in assegnazione l'appartamento sito all'estremità opposta. Il CTU ha evidenziato, altresì, che da un sommario raffronto del posizionamento dei fabbricati sul lotto, tra la situazione di progetto e quella della mappa, si evince anche un modesto sfalsamento nella sovrapposizione dei due profili. Dato che le misure rilevate per l'appartamento corrispondono a quanto previsto in progetto, è verosimile ritenere, a parere del CTU, che il fabbricato nel suo insieme rispetti i valori di superficie coperta e volume autorizzati.

Inoltre, dettagliando l'unità oggetto di vendita, oltre alla diversa disposizione della scala interna, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità, riferite principalmente alla

tramezzatura interna: al piano interrato: non è stata realizzata la tramezzatura della cantina ed il portone della rimessa occupa tutta la larghezza della manica, la scala termina a vista nella tavernetta (cantina nella planimetria catastale) il cui finestrino è posizionato sul lato opposto della parete; al piano terreno: oltre alla tettoia nel giardino di cui infra, il CTU ha accertato che vi sono difformità nella tramezzatura di w.c. ed anti w.c. e che la pensilina sull'ingresso è estesa a tutta la facciata; al piano primo: come al piano inferiore il CTU ha evidenziato difformità della tramezzatura tra camera e bagno; nel sottotetto: il CTU evidenzia che, utilizzato come locale di sgombero, non è riportato delle tavole di progetto, ma la tipologia di costruzione della scala di accesso e della copertura indicano che sia stato realizzato contestualmente all'edificazione del fabbricato; esterno edificio: il CTU ha accertato che, ad eccezione del portone della rimessa, le finestrate corrispondono a quanto indicato nel progetto. Il CTU ha inoltre rilevato un errore nella rappresentazione grafica dei balconi che presentano in progetto una dimensione diversa tra le piante e la sezione. Secondo il CTU, molto probabilmente la struttura dell'edificio (B) è stata realizzata sulla base dei progetti "ribaltati specularmente", da cui deriva la diversa disposizione della scala e del finestrino cantina, e completata con le murature di tamponamento e le aperture conformi al progetto originario.

Il CTU evidenzia, in seguito anche alle verifiche effettuate con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Pocapaglia, che le difformità possono essere regolarizzate con due istanze separate, deputate a definire quelle insistenti sulle parti comuni dell'edificio e quelle relative alla singola unità immobiliare oggetto della presente vendita. In entrambi i casi, il CTU riferisce che è necessaria la presentazione di SCIA a sanatoria per la corretta regolarizzazione dello stato di fatto, considerando che le difformità interessano anche le parti strutturali. Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di vendita, riportato nella planimetria di primo accatastamento datato 11/05/1993, dimostra, a parere del CTU, che dalla costruzione non sono intervenute modifiche, e che lo stato attuale rispecchia quello esistente al momento del rilascio dell'agibilità. Alcune difformità rilevate, alla luce dell'art. 34 bis DPR 380, rientrano, secondo il CTU, tra le tolleranze costruttive e considerato che non vi sono incrementi di superficie utile o volumetria per le restanti modifiche è previsto il pagamento dell'oblazione minima di Euro 516,00 oltre alle spese tecniche. Il CTU, inoltre, evidenzia che non risulta sanabile la tettoia nel giardino che andrà dunque rimossa dall'aggiudicatario. Inoltre, il CTU ha riferito che da una prima analisi, dato che tale procedura è di competenza del condominio alcune difformità riscontrate per le parti comuni possono rientrare tra le tolleranze costruttive, ed anche in questo caso non vi sarebbero incrementi di superfici utili o volumetria, quindi di valore, pertanto dovrebbe essere sufficiente, secondo il CTU, il pagamento della sanzione minima di Euro 516,00 oltre alle spese tecniche, da ripartire tra i condomini.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 173 *quater*, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del T.U.

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

D.P.R. 6/6/2001, n.380, e di cui all'art. 40 della L. 47 del 28/02/1985, e successive modifiche. In caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura e spese, delle disposizioni delle già menzionate norme, nonché degli artt. 17, quinto comma e 40, sesto comma, della L. 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento.

VINCOLI ED ONERI

Il CTU ha rilevato l'assenza di vincoli (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità) sul compiendo oggetto di vendita ad eccezione dei vincoli urbanistici, nonché l'assenza di diritti demaniali od usi civici.

Regolamento di condominio; millesimi e spese condominiali: il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di vendita e' compreso in un edificio Condominiale con una quota di 167,12 millesimi, analoga alle altre unità. Per il dettaglio degli importi a debito delle rate condominiali riferite all'immobile oggetto di vendita, si rimanda a quanto evidenziato dal CTU Arch. Aldo Chicarella nel proprio elaborato peritale.

Situazione occupazionale: a seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi effettuati dal CTU, l'immobile oggetto di vendita, nella disponibilità di parte eseguita, risulta disabitato ed inutilizzato come residenza. Il CTU, inoltre, ha accertato l'assenza di contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto della presente vendita. Sull'immobile oggetto di vendita sussiste la trascrizione del 27/07/2018 reg. gen. n.6259, reg. part. n.4766 di verbale di separazione consensuale con assegnazione di casa familiare. Poiché la predetta trascrizione è successiva alla trascrizione del creditore ipotecario, la trascrizione è da considerarsi inopponibile alla procedura esecutiva e al futuro aggiudicatario, e pertanto l'immobile è da considerarsi libero.

Provenienza: l'immobile oggetto di vendita è risultato in proprietà di parte eseguita alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, in forza di acquisto per i seguenti atti pubblici: rogito Notaio Franco Occeppo del 20/12/2004, repertorio n.12673, raccolta n.2929, registrato in Bra (CN), in data 28/12/2004 al n.1535, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 29/12/2004 al n.10267 Reg. Gen. e al n.7215 Reg. Part. e rogito Notaio Marco Vicinelli del 17/09/1993, repertorio n.40151, raccolta n.9032, registrato in Fossano (CN), in data 07/10/1993 al n.578, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 28/09/1993 al n.4985 Reg. Gen. e al n.3973 Reg. Part.

Attestato di Certificazione Energetica: con riferimento al D.Lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art.6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

Prestazione Energetica (APE), si rimanda a quanto indicato dal C.T.U. Arch. Aldo Chicarella nella propria relazione.

Regime fiscale: imposta di registro.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia C.T.U. Aldo Chicarella.

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

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

1) PREZZO BASE LOTTO 1 (LOTTO UNICO di perizia CTU): € 144.000,00

2) OFFERTA MINIMA: € 108.000,00 pari al 75% del prezzo base

3) RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

4) CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo base ovvero dell'offerta formulata

5) IBAN: IT89Q0853010304000000297671 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Elisabetta Arrobbio - RGE 50/2023 presso Banca d'Alba

6) nella fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

7) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO: non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art.571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica, secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ossia **entro le ore 12.00 del giorno 21/05/2026.**

Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima del **CTU Arch. Aldo Chicarella** in atti, **cui si rinvia e si fa pieno riferimento.**

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del **prezzo e non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.**

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente e non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia o nel presente avviso, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili sono offerti in vendita e saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, alla Legge n.47/1985 e al D.P.R. 380/01 ed alle loro modifiche ed integrazioni, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, con tutte le pertinenze, accessori, così come sino

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

ad oggi goduti e posseduti; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. agli atti della procedura, visionabile sui siti internet in calce evidenziati, e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e dei titoli di provenienza.

Con la presentazione della domanda di partecipazione l'offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso di vendita, della relazione di perizia agli atti, nonché di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione.

Agli effetti del DM 22/01/2008, n.37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario è considerato già edotto, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale da CTU anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

All'avviso si applica l'art.173-quater disp. att. cod. proc. civ.

Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.

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

Le spese di registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla Legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e dunque ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASICRONA

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà, così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

a) gestore della vendita telematica: Astalegale.net s.p.a;

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

b) portale del gestore della vendita telematica: il sito www.spazioaste.it;

c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: avv. Elisabetta Arobbio

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica mediante il modulo web “Offerta telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it sul quale saranno indicati, ai fini dell’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”.

L’offerta di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del 21 MAGGIO 2026**, e dovrà essere inviata 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 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 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. 32/15).

Ai sensi dell’art.571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l’acquisto dell’immobile posto in vendita.

L’offerta di 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia il 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 DM n.32 del 26/02/15; per escludere il bene

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobbio@gmail.com

aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta.

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

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

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

L'offerta può essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto di "prima casa" o di altre agevolazioni, salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma 7 D.M. 227/2015.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e numero di ruolo generale della procedura,
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare,
- l'indicazione del referente della procedura che è la sottoscritta Professionista Delegato avv. Elisabetta Arrobbio,
- 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione,
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste,
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste..

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'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

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo),
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, la copia del documento di 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, la copia del documento (ad esempio, il 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 offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Versamento cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari **a non meno del dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **“Tribunale di Asti n.50/2023 RGE.”** (conto corrente bancario presso **Banca d'Alba** – Filiale di Asti); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.spazioaste.it

Il bonifico con causale **“Proc. n.50/2023 RGE, Lotto 1, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice IBAN

IT89Q0853010304000000297671

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica (accertarsi preventivamente sui tempi di effettivo accredito). **Qualora alla predetta udienza il sottoscritto Delegato non riscontri l'avvenuto 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 d.p.r. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

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 (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e all’ora indicati nell’avviso, con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.spazioaste.it., accedendovi 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.

Anche in caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

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

All’udienza di vendita, il sottoscritto Professionista Delegato:

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

Si precisa che, in ogni caso, l’offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se l’offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

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 pseudonomi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell’ipotesi di presentazione di **un’unica offerta valida**, il Professionista Delegato:

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

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 (corrispondente 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 espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista delegato sottoscritto comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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.**

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara inizierà il 22 MAGGIO 2026, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato, ed avrà la durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12.00 del 28 MAGGIO 2026, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti *infra* descritti.

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 di prolungamento.

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

- tramite la piattaforma www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi

della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il 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 di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.spazioaste.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione, il Delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Professionista Delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi di tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato sospenderà 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, quali risultanti sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione.

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale).

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese relative al trasferimento del bene.

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.

Ai sensi dell'art. 585, comma 4 c.p.c., e dell'art.587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, a pena decadenza dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231 (c.d. antiriciclaggio).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e 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, comma 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente 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.

Qualora 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

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, **il saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla decorrenza 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 gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento **non** contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito 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..

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

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

Il mancato o insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Professionista Delegato nel termine stabilito, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti della procedura e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

INFORMA

fin d'ora che, nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, o non siano accoglibili e non siano pervenute valide offerte, il Professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti alla fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente al prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita.

VARIABILI

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda altresì a:

- 1) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
- 2) dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., **contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita; in caso di reiterate decadenze, a richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.);**
- 3) fissare ex art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo come per legge; salvo esigenze di carattere eccezionale, che il delegato dovrà segnalare puntualmente al g.e., il prezzo base di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita;
- 4) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- 5) limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;
- 6) autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui viene presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le sue determinazioni. Qualora invece **non** vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma I c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

Predisposizione della bozza del decreto di trasferimento ed attività successive alla sua emissione.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, il professionista delegato dovrà:

- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;

- provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; in caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile.

Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del reverse charge di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'originaria ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, e della perizia di stima corredata da fotografie e planimetrie sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio in Asti, Piazza Astesano n.20 (tel: 0141/598445 – fax: 0141/350702) – in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le 20,00 - ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

CUSTODIA

Nella presente vendita immobiliare **è stato nominato custode l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel.

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com



011/485338 011/4731714, fax 0114730562, cell.3664299971, che gli interessati potranno contattare per la visita degli immobili alla e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o ifir560@pec.ifir.it.

Asti, lì 27 febbraio 2026

Il Delegato alle operazioni di vendita:

Avv. Elisabetta Arrobbio

