

Esecuzione immobiliare RGE n° 55/12 + 238/15 + 148/22

**Creditore procedente:**

**PENELOPE SPV S.R.L.** società unipersonale a responsabilità limitata (C.F.: 04934510266), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Conegliano (TV) Via V. Alfieri 1 ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Anna Sandri in Alba (CN) Corso Piave 31

**Debitore esecutato:**

**XXXXXXXXXX** (C.F.: XXXXXXXXX), in persona del Curatore Avv. Giorgio Todeschini, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Gabriele Pittarelli in Asti, c.so L. Einaudi n. 52

**§§§**

Il sottoscritto Avv. Fabio Franco, con studio in Alba (CN), C.so Torino n° 10 – quale professionista delegato alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RGE n° 55/12 + 238/15 + 148/22, giusta ordinanza emessa dal G. E. Dott. P. Perfetti in data 17.04.2018 avvisa che si procederà a

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c. dei seguenti immobili:

**Nel comune di Ferrere (AT)**

**Catasto Terreni:**

**Foglio n.6 part.lla 26, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 60 ca 00 - RD € 7,75 - RA € 4,34**

**Foglio n.6 part.lla 27, cat. Seminato - cl. 2 - are 07 ca 80 - RD € 4,83 - RA € 3,42**

**Foglio n.6 part.lla 526, cat. Seminato - cl. 2 - are 00 ca 60 - RD € 0,37 - RA € 0,26**

**Foglio n.6 part.lla 527, cat. Prato - cl. 3 - are 48 ca 80 - RD € 5,04 - RA € 11,34**

**Foglio n.6 part.lla 552, cat. Seminato - cl. 2 - are 33 ca 80 - RD € 20,95 - RA € 14,84**

**Foglio n.6 part.lla 553, cat. Seminato - cl. 2 - are 11 ca 10 - RD € 6,88 - RA € 4,87**

**Foglio n.6 part.lla 554, cat. Seminato - cl. 2 - are 33 ca 40 - RD € 20,70 - RA € 14,66**

**Foglio n.6 part.lla 785, cat. Prato - cl. 2 - are 35 ca 24 - RD € 11,83 - RA € 17,29**

**Foglio n.6 part.lla 1154, cat. Seminato - cl. 2 - are 65 ca 79 - RD € 40,77 - RA € 28,88**

**Foglio n.6 part.lla 1232, cat. Seminato - cl. 1 - are 23 ca 70 - RD € 20,81 - RA € 15,91**

**Foglio n.6 part.lla 1234, cat. Seminato - cl. 1 - are 11 ca 30 - RD € 9,92 - RA € 7,59**

**Foglio n.8 part.lla 275, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 72 ca 70 - RD € 9,39 - RA € 5,26**

**Foglio n.8 part.lla 429, cat. Seminato - cl. 2 - are 35 ca 90 - RD € 22,25 - RA € 15,76**

Foglio n.8 part.lla 521, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 04 ca 67 - RD € 0,60 - RA € 0,34

Foglio n.8 part.lla 522, cat. Vigneto - cl. 2 - are 21 ca 65 - RD € 12,86 - RA € 15,65

Foglio n.8 part.lla 523, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 04 ca 38 - RD € 0,57 - RA € 0,32

- quota di proprietà pari a 1/1 di FERRERE COSTRUZIONI S.R.L (C.F.: 01135000055).

I terreni oggetto di pignoramento sono collocati in 2 diverse zone del comune di Ferrere (AT). Distanza dalla città di Asti, capoluogo di provincia, tra i 20 e i 25 km e in termini di tempo circa 30 minuti.

Il primo lotto è relativo a terreni in parte edificabili collocati a ridosso del concentrico, il secondo lotto è relativo a terreni agricoli in media / forte pendenza, adiacenti a quelli del primo lotto. Il terzo lotto è relativo a terreni agricoli collocati nella parte alta del comune di Ferrere lungo la strada San Defendente.

### COERENZE

**Coerenze relative ai terreni in Ferrere (AT), facenti parte del LOTTO n.9**

**Fig. 6 Part. 1232**

A nord con i mappali 19 e 775

A est con il mappale 26

A sud con il mappale 1234

A ovest con il mappale 1233

**Fig. 6 Part. 1234**

A nord con il mappale 1232

A est con il mappale 552

A sud con i mappali 1241 e 1285

A ovest con il mappale 1235

**Coerenze relative ai terreni in Ferrere (AT), facenti parte del LOTTO n.10**

**Fig. 6 Part. 26**

A nord con i mappali 775 e 21

A est con i mappali 995 e 996

A sud con i mappali 553, 27 e 552

A ovest con il mappale 1232

**Fig. 6 Part. 27**

A nord con il mappale 26

A est con il mappale 26

A sud con il mappale 554

A ovest con il mappale 26

**Fg. 6 Part. 526**

A nord, nord-ovest con il mappale 553

A est, nord-est con il mappale 1021

A sud con il mappale 527

A ovest con i mappali 527 e 554

**Fg.6 Part. 527**

A nord con i mappali 526 e 554

A est con i mappali 1023, 1024 e 955

A sud con il mappale 38

A ovest, nord-ovest con i mappali 785 e 554

**Fg. 6 Part. 552**

A nord con i mappali 26 e 554

A est con il mappale 554

A sud con i mappali 785 e 1154

A ovest con i mappali 1248 e 1234

**Fg. 6 Part. 553**

A nord con i mappali 26 e 981

A est con i mappali 981 e 1020

A sud con i mappali 526 e 554 (sud-ovest)

A ovest con il mappale 554

**Fg. 6 Part. 554**

A nord con i mappali 27 e 553 (nord-est)

A est con il mappale 553

A sud con il mappale 527

A ovest con il mappale 552

**Fg. 6 Part. 785**

A nord con il mappale 527

A est con il mappale 527

A sud con il mappale 38

A ovest con i mappali 1154 e 552 (nord-ovest)

**Fg. 6 Part. 1154**

A nord con i mappali 1248, 552 e 785

A est con il mappale 785

A sud con i mappali 38, 1155, 1149 e 1148

A ovest con i mappali 934, 942 e 1239

**Coerenze relative ai terreni in Ferrere (AT), facenti parte del LOTTO n.11**

**Fg. 8 Part. 275**

A nord con il mappale 268

A est con i mappali 276, 277 e 278

A sud con i mappali 278, 274 e 272

A ovest con i mappali 272, 523 e 268

**Fg. 8 Part. 429**

A nord con il mappale 267

A est con il mappale 268

A sud con i mappali 522 e 521

A ovest con la strada S. Defendente

**Fg. 8 Part. 521**

A nord con la strada S. Defendente e il mappale 429

A est con il mappale 522

A sud con il mappale 271

A ovest con la strada S. Defendente

**Fg. 8 Part. 522**

A nord con i mappali 521, 429 e 268

A est con il mappale 523

A sud con il mappale 271

A ovest con il mappale 521

**Fg. 8 Part. 523**

A nord con il mappale 275

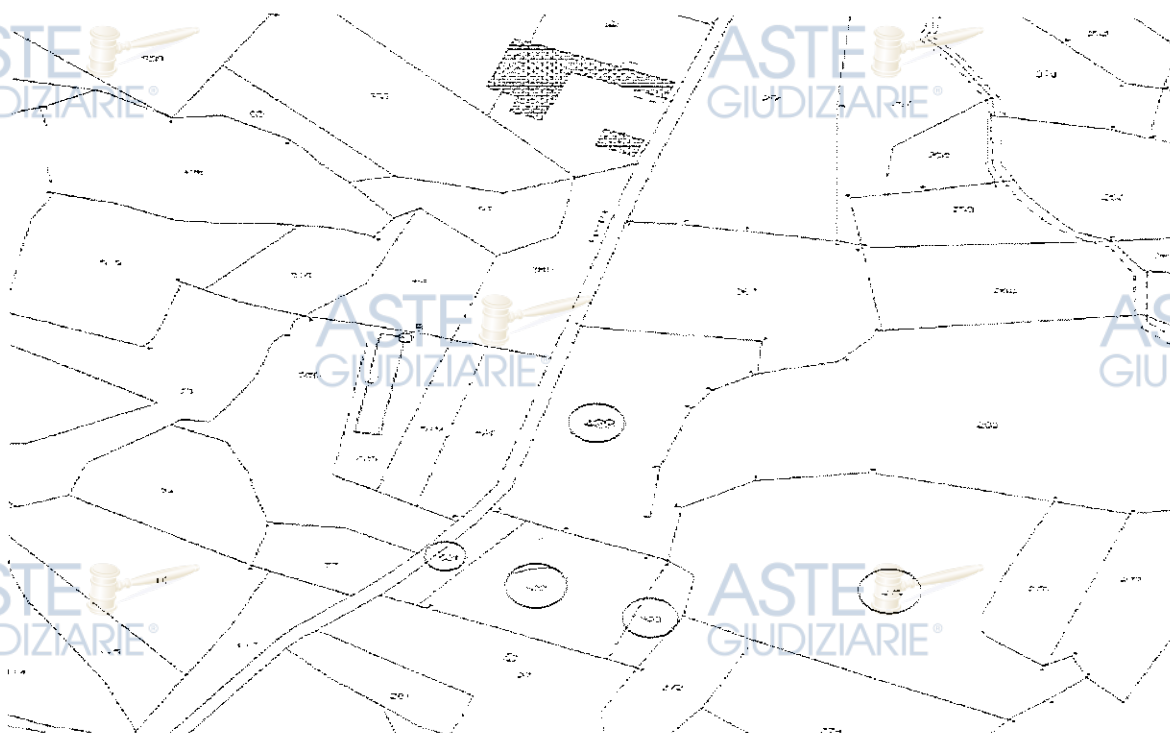
A est con i mappali 275 e 272

A sud con i mappali 272 e 271

A ovest con il mappale 522

**TERRENI IN FERRERE D'ASTI AL FOGLIO N.6 - LOTTI N.9 E N.10**





## DESCRIZIONE TERRENI

## LOTTO 9

Comune di Ferrere - Fg. 6 Part.lle 1232 e 1234

I terreni facenti parte del Lotto n.9, sono situati nella parte bassa del comune di Ferrere d'Asti, in un'area in prossimità della SP19 e sono raggiungibili tramite la strada denominata Via Cascina Torchio (ex Via Torino), parallela alla strada provinciale. Il Comune ha provveduto all'asfaltatura del tratto che alla data del sopralluogo era sterrato. Le due particelle che a catasto risultano a seminativo, attualmente si presentano come terreni incolti; la part. 1234 è prevalentemente pianeggiante, il resto della superficie del lotto si sviluppa in media/forte pendenza, con esposizione sud-ovest. **E' presente sulla part. 1234 un serbatoio di gpl (mc 5,00) interrato, delimitato e protetto da una recinzione metallica. Attualmente viene utilizzato per la fornitura di combustibile all'edificio adiacente collocato sulla part. n. 1285. Tale apparato dovrà essere rimosso in quanto insistente sulla proprietà esecutata. Si segnala inoltre la presenza sulla part. n. 1232 di un pozzetto per la rete di distribuzione dell'acquedotto. La sua collocazione è sul confine con la part. n. 19 e la via Cascina Torchio.** La superficie complessiva del Lotto n.9 misura circa 3.500,00 mq. Per una estensione di mq 1.486,00 il PRGC adottato prevede una destinazione a PEC individuato con il n. 51.

| LOTTO 9 |                                                                                                                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comune  | FERRERE (AT)                                                                                                                                                                |
|         | NCT<br>Foglio n.6 part.lla 1232 cat. Seminativo cl. 1 are 23 ca 70 RD € 20,81 RA € 15,91<br>Foglio n.6 part.lla 1234 cat. Seminativo cl. 1 are 11 ca 30 RD € 9,92 RA € 7,59 |
| Sup.    | Area edificabile mq 1.486,00<br>Area agricola mq 2.014,00                                                                                                                   |
| Prezzo  | € 40.000,00 (euro quarantamila/00)                                                                                                                                          |

## LOTTO 10

**Comune di Ferrere - Fg. 6 Part.lle 26, 27, 526, 527, 552, 553, 554, 785, 1154**

Nella stessa area, sita nella parte bassa del paese di Ferrere e facilmente raggiungibile dalla SP 19, sono presenti altri terreni oggetto della procedura, appartenenti al Lotto n.10, che nel loro insieme formano un unico corpo, dalla forma assimilabile a quella di un rettangolo. La maggior parte della superficie risulta in media pendenza e presenta una buona esposizione, sud-ovest. Catastralmente i terreni sono individuati in prevalenza a seminativo (part.lle 27, 526, 552, 553, 554, 1154) e prato (part.lle 527, 785); la particella n. 26 è accatastata come bosco ceduo. Ad oggi, la maggior parte della superficie è coperta da bosco misto, privo di manutenzione. Sulla particella n.1154 insiste una strada sterrata dotata di marciapiede in autobloccanti, che oltre a condurre all'interno del suddetto lotto, costituisce l'unica via di accesso carraio e pedonale a due unità abitative che si sviluppano su due particelle appartenenti ad altre proprietà. Risulta quindi evidente la presenza di una servitù di passaggio che non trova riscontro negli atti reperiti (compravendita tra precedenti e attuali proprietari) ne tantomeno nelle previsioni del precedente PEC, attualmente superato (come confermato dalla Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ferrere) dalla variante del PRGC adottato con D.C.C. 7/2020. Ad ulteriore conferma del carattere privato che assume tale strada è stato rilasciato stralcio dell'atto autorizzativo per la costruzione del primo lotto del precedente PEC in cui il passaggio in oggetto era individuato con il termine "strada privata". Inoltre, sempre sulla particella n.1154, è collocata una gru in disuso, non inserita nei beni facenti parte della procedura fallimentare che, dovrà essere rimossa. La superficie complessiva misura circa 29.653,00 mq.

| LOTTO 10 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comune   | FERRERE (AT)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Terreni  | <p><b>NCT*</b></p> <p>Foglio n.6 part.lla 26 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 7,75 RA € 4,34</p> <p>Foglio n.6 part.lla 27 cat. Seminatoivo cl. 2 RD € 4,83 RA € 3,42</p> <p>Foglio n.6 part.lla 526 cat. Seminatoivo cl. 2 RD € 0,37 RA € 0,26</p> <p>Foglio n.6 part.lla 527 cat. Prato cl. 3 RD € 5,04 RA € 11,34</p> <p>Foglio n.6 part.lla 552 cat. Seminatoivo cl.2 RD € 20,95 RA € 14,84</p> <p>Foglio n.6 part.lla 553 cat. Seminatoivo cl. 2 RD € 6,88 RA € 4,87</p> <p>Foglio n.6 part.lla 554 cat. Seminatoivo cl.2 RD € 20,70 RA € 14,66</p> <p>Foglio n.6 part.lla 785 cat. Prato cl. 2 RD € 11,83 RA € 17,29</p> <p>Foglio n.6 part.lla 1154 cat. Seminatoivo cl.2 RD € 40,77 RA € 28,88</p> <p>* Le colture individuate a catasto non corrispondono alle colture in atto.</p> |
| Terreni  | 2Ha 96are 53ca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Prezzo   | € 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 11

### Comune di Ferrere - Fg. 8 Part.lle 275, 429, 521, 522 e 523

Il Lotto n.11 è costituito dai terreni, individuati al Fg. 8 part.lle nn. 275, 429, 521, 522 e 523, ubicati lungo la strada San Defendente che collega il concentrico di Ferrere a San Defendente ed altre piccole frazioni. Trovandosi in buona parte confinanti con la strada comunale sono facilmente raggiungibili e, posizionati sul versante est della collina di San Defendente, godono di una buona esposizione, pertanto ubicazione, accesso, forma, giacitura e ampiezza risultano buoni ad eccezione della part. n. 275 che presenta forte pendenza. Attualmente i terreni, classificati a catasto come bosco ceduo (part.lle 275, 521 e 523), seminatoivo (part.lle 429) e vigneto (part.lle 522), sono tutti classificabili come bosco misto ad eccezione della part. 429 la cui coltura in atto è prato. Complessivamente il lotto n. 11 ha una superficie di circa 13.930,00 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 11**

| Comune         | FERRERE (AT)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Terreni</b> | <b>NCT*</b><br>Fg.n.8 part.lla 275 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 9,39 RA €<br>5,26 Fg.n.8 part.lla 521 cat. Bosco Ceduo cl. U<br>RD € 0,60 RA € 0,34 Fg.n.8 part.lla<br>522 cat. Vigneto cl. 2 RD € 12,86 RA €<br>15,65 Fg.n.8 part.lla 523 cat. Bosco Ceduo cl. U<br>RD € 0,57 RA € 0,32 Fg.n.8 part.lla<br>429 cat. Seminativo cl. 2 RD € 22,25 RA €<br>15,76<br><br>* Le colture individuate a catasto non corrispondono alle colture in atto. |
| <b>Terreni</b> | <b>1Ha 39are 30ca</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Prezzo</b>  | <b>€ 9.200,00 (euro novemiladuecento/00)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**SITUAZIONE URBANISTICA**

In riferimento agli strumenti urbanistici comunali, il C.D.U. n. 25/2023 prot. n. 2458, rilasciato in data 04.10.2023 (validità 1 anno) dal Comune di Ferrere (AT) e inserito in allegato con le N.T.A del P.R.G.C., relativamente ai beni immobili oggetto della presente relazione peritale certifica che:

| FOGLIO | MAPPALE                               | DESTINAZIONE P.R.G.C.                                                                                     |                                                                                                    |
|--------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                       | VIGENTE                                                                                                   | PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020                               |
| 6      | 526<br>527<br>785<br>553<br>554<br>27 | IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br>(art. 26 NTA)                                                                  | IN ZONA AGRICOLA<br>(art. 26 NTA)                                                                  |
| 6      | 26                                    | IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br>(art. 26 NTA)<br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br>(art. 29 NTA) | IN ZONA AGRICOLA<br>(art. 26 NTA)<br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br>(art. 29 NTA) |

| FOGLIO | MAPPALE | DESTINAZIONE P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |         | VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                         | PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020                                                                                                                                                           |
| 6      | 1154    | PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br><i>(art. 26 NTA) – circa 65%</i><br><br>PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1"<br>PARTE DI AREA PEC n. 5<br><i>(art. 24 NTA) – circa 35%</i><br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br><i>(art. 29 NTA)</i>                            | PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br><i>(art. 26 NTA) – circa 65%</i><br><br>PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T."<br><i>(art. 22 NTA) – circa 35%</i><br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br><i>(art. 29 NTA)</i> |
| 6      | 552     | PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br><i>(art. 26 NTA) – circa 93%</i><br><br>PARTE IN ZONA PER INSEDIAMENTI<br>PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE "I.C.R."<br>PARTE DI AREA PEC <i>(art. 25 NTA) – circa 7%</i><br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br><i>(art. 29 NTA)</i> | IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br><i>(art. 26 NTA)</i><br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br><i>(art. 29 NTA)</i>                                                                                                        |

| FOGLIO | MAPPALE | DESTINAZIONE P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |         | VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                         | PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020                                                                                                                                                           |
| 6      | 1154    | PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br><i>(art. 26 NTA) – circa 65%</i><br><br>PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1"<br>PARTE DI AREA PEC n. 5<br><i>(art. 24 NTA) – circa 35%</i><br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br><i>(art. 29 NTA)</i>                            | PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br><i>(art. 26 NTA) – circa 65%</i><br><br>PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T."<br><i>(art. 22 NTA) – circa 35%</i><br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br><i>(art. 29 NTA)</i> |
| 6      | 552     | PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br><i>(art. 26 NTA) – circa 93%</i><br><br>PARTE IN ZONA PER INSEDIAMENTI<br>PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE "I.C.R."<br>PARTE DI AREA PEC <i>(art. 25 NTA) – circa 7%</i><br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br><i>(art. 29 NTA)</i> | IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br><i>(art. 26 NTA)</i><br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE<br><i>(art. 29 NTA)</i>                                                                                                        |

| FOGLIO | MAPPALE | DESTINAZIONE P.R.G.C.                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |         | VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                               | PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020                                                                                                                                                               |
| 6      | 1234    | IN ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE "I.C.R."<br>PARTE DI AREA PEC (art. 25 NTA)<br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)                                                                                     | PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br>(art. 26 NTA) – circa 58%<br><br>PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.C.1"<br>PARTE DI AREA PEC n. 51<br>(art. 24 NTA) – circa 42%<br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA) |
| 6      | 1232    | PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br>(art. 26 NTA) – circa 16%<br><br>PARTE IN ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE "I.C.R."<br>PARTE DI AREA PEC (art. 25 NTA) – circa 84%<br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA) | PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br>(art. 26 NTA) – circa 57%<br><br>PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.C.1"<br>PARTE DI AREA PEC n. 51<br>(art. 24 NTA) – circa 43%<br><br>E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA) |

| FOGLIO | MAPPALE           | DESTINAZIONE P.R.G.C.                                                                                                                       |                                                                                                                                      |
|--------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                   | VIGENTE                                                                                                                                     | PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020                                                                 |
| 8      | 429<br>521<br>522 | IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br>(art. 26 NTA)<br><br>IN VINCOLO IDROGEOLOGICO<br>E TUTTO O PARTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE<br>(art. 29 NTA) | IN ZONA AGRICOLA<br>(art. 26 NTA)<br><br>IN VINCOLO IDROGEOLOGICO<br>E TUTTO O PARTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE<br>(art. 29 NTA) |

| FOGLIO | MAPPALE    | DESTINAZIONE P.R.G.C.                                                                       |                                                                                      |
|--------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|        |            | VIGENTE                                                                                     | PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020                 |
| 8      | 275<br>523 | IN ZONA AGRICOLA "A.G."<br>(art. 26 NTA)<br><br>E IN VINCOLO IDROGEOLOGICO<br>(art. 29 NTA) | IN ZONA AGRICOLA<br>(art. 26 NTA)<br><br>E IN VINCOLO IDROGEOLOGICO<br>(art. 29 NTA) |

Per le aree comprese nel PEC 51 è presente in allegato 3) "Documentazione Urbanistica" lo stralcio del PRGC con le specifiche prescrizioni oltre alla legenda ed agli elaborati planimetrici delle aree interessate. Si precisa che i terreni facenti parte del Fg.6 non sono soggetti a Vincolo Idrogeologico ma, in considerazione della particolare struttura geologica afferente ai terreni facenti parte del Lotto 9 e 10, potrebbero essere richieste dal Comune, in sede di approvazione delle pratiche autorizzative, particolari

prescrizioni da adottare per gli interventi da effettuarsi sulle suddette aree. Sarà pertanto opportuno verificare prescrizioni e parametri presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ferrere. Ad integrazione di quanto contenuto nel CDU i terreni facenti parte del Fg.8 sono soggetti alla fascia di rispetto stradale di m 20,00. Le part.lle n. 275 e n. 523 ricadono in parte entro i 150,00 m dal corso d'acqua.

### **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Asti risulta che non sono stati reperiti contratti di locazione opponibili riferiti ai terreni oggetto del presente pignoramento.

### **ELENCO FORMALITA'**

Le ispezioni ipotecarie riportano per gli immobili oggetto di esecuzione le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 6449 Reg. Gen. 8323 del 10/08/2022** a favore **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXX C.F.: XXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX C.F.: XXXXXX** Titolo: Atto di pignoramento degli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Asti del 04.07.2022 Rep. 2477.

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 950 Reg. Gen. 5602 del 17/06/2009** per la somma di € 332.500,65 a favore **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXX C.F.: XXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXX C.F.: XXXXXX**. Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino sede: Torino (TO) del 18/05/2009 Rep. 15289.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 951 Reg. Gen. 5603 del 17/06/2009** per la somma di € 67.499,35 a favore **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXX C.F.: XXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXX C.F.: XXXXXX**. Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino sede: Torino (TO) del 18/05/2009 Rep. 15289.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 1414 Reg. Gen. 8205 del 18/08/2009** per la somma di € 210.000,00 a favore **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXX C.F.: XXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXX C.F.: XXXX**. Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Alba sede: Alba (CN) del 27/05/2009 Rep. 798.

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 1806 Reg. Gen. 8813 del 27/08/2010** per la somma di € 170.108,76 a favore **XXXXXX**, con sede in XXXXXXXX che elegge domicilio in XXXXXXXXXXXX contro **XXXXXX** con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXX. Titolo: Atto amministrativo del 06/08/2010 Rep. 104494/10.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg. Part. 1129 Reg. Gen. 8055 del 19/09/2016** per la somma di € 55.589,40 a favore **XXXXXX** con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX contro **XXXXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX. Titolo: ruolo del 16/09/2016 rep. 595/1016.

#### PROVENIENZA VENTENNALE

**I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alle part.lle nn. 526, 527, 1154, 785 al Fg. 6, sono pervenuti:**

- alla società XXXXXXXXX, con sede in XXXXXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dalla XXXXX, con sede a XXXXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Vincenzo Toppino del 17.05.2005 Rep. n. 186660, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 21.05.2005 al n. 3069 di formalità;
- (ante ventennio) alla società venditrice (XXXXXX), con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Pinca del 03.11.1994 Rep. n. 97006 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 18.11.1994 al n. 5483 di formalità.

**I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alle part.lle nn. 552, 553, 554, 1234 al Fg. 6, sono pervenuti:**

- alla società XXXXXXXXX, con sede in XXXXXXX), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dal Sig. XXXXX, nato a XXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio Vincenzo Toppino, del 25.05.2006 Rep. n. 193258, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 29.05.2006 al n. 4021 di formalità;
- a XXXXX, nato a XXXXX, per riunione di usufrutto in morte di XXXXXXX, nato a XXXXXXXXX6, Pratica n. AT0051674;

**I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alle part.lle nn. 26, 27, 1232 al Fg. 6, sono pervenuti:**

- alla società XXXXXX, con sede in XXXXXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dal Sig. XXXXXX, nato a XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio Vincenzo Toppino, del 25.05.2006 Rep. n. 193258, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 29.05.2006 al n. 4022 di formalità;

- a XXXXXX, nato a XXXXXX, per riunione di usufrutto in morte di XXXXXX, nato a XXXXXXXX, Pratica n. AT0051674;

- originariamente i suddetti terreni risultavano intestati a XXXXXX per i diritti di 1/1 di nuda proprietà e a XXXXXX per i diritti di usufrutto.

Come riportato nella certificazione notarile, non risulta, dalle ispezioni ipotecarie, catastali e dall'ultimo atto di compravendita, l'atto con cui i suddetti sono diventati proprietari dei beni.

**I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alla part.lla n. 429 al Fg. 8, sono pervenuti:**

- alla società XXXX, con sede in XXXXXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dal Sig. XXXXXX, nato a XXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio Vincenzo Toppino, del 27.09.2006 Rep. n. 195012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 30.09.2006 al n. 7107 di formalità;

- a XXXXXX, nato a XXXXXXXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da XXXXXX, nata a XXXXXX, da XXXX, nata a XXXXXX, e da XXXX, nato XXXX, per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio Vincenzo Toppino, del 26.09.2006 Rep. n. 195000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 30.09.2006 al n. 7078 di formalità;

- a XXXX, nata a XXXX, XXXXX, nata a XXXX, e XXXXXX, nato a XXXX, per riunione di usufrutto in morte di XXXX, nata a XXXX;

- a XXXX, nata a XXXXXXXX, XXXX, nata XXXXXX, e XXXXXX, nato XXXXXX, per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà e a XXXXXXXX, nata a XXXXXX, per il diritto di 1/3 di usufrutto, da XXXXXX, nato a XXXXXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti il 16.11.1987 al n.11 vol.1323, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 15.02.1990 al n. 1133 di formalità, devoluta per Testamento Olografo trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 10.09.1987 al n. 4501;

- come riportato nella certificazione notarile, le ispezioni ipotecarie e catastali dall'impianto sul de cuius non hanno permesso l'individuazione dell'atto con cui XXXXXXXX era diventato proprietario del bene.

**I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alle part.lle nn. 275, 521, 522, 523 al Fg. 8, sono pervenuti:**

- alla società XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da XXXXXX, nato a XXXXXXXX, da XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX e da XXXXXXXX nata a XXXXXXXX per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio Vincenzo Toppino, del 26.11.2006 Rep. n. 195605, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 30.11.2006 al n. 8697 di formalità;
- a XXXX, nato a XXXXX il 18.10.1955, a XXXXXXXX, nato a XXXXXX e a XXXX, nata a XXXXXX per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà, da XXXXXX, nato XXXXXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con Denuncia di successione, devoluta per legge presentata presso l'Ufficio del Registro di Torino il 14.11.1997 al n.4 vol.7661, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 03.11.2001 al n. 6549 di formalità;
- come riportato nella certificazione notarile, le ispezioni ipotecarie e catastali dall'impianto sul de cuius non hanno permesso l'individuazione dell'atto con cui XXXXXX era diventato proprietario del bene.

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

avverrà alle seguenti condizioni:

**LOTTO NOVE**

1. Il prezzo base della vendita è fissato in € 40.000,00 (diconsi quarantamila/00);
2. L'offerta minima è pertanto di **€ 30.000,00 (trentamila/00);**
3. Il termine per il deposito telematico delle offerte è il **09.12.2026** ore **12,00**;
4. L'udienza di vendita telematica avrà luogo il giorno **10.12.2026** alle ore **12:00** presso lo **Studio Legale Associato Franco-Marengo in Alba (CN), Corso Torino n°10**;
5. Nel caso di presentazione di più offerte valide per lo stesso lotto, la gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio alle ore **12,00** del giorno **10.12.2026** e con scadenza alle ore **12:00** del giorno **16.12.2026**, termine ultimo per l'eventuale presentazione di offerte in aumento, con rilanci minimi di € 1.000,00;
6. 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 periodi di prolungamento;

7. In caso di mancanza di offerte si provvederà invece alla fissazione di una nuova vendita salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

### **LOTTO DIECI**

1. Il prezzo base della vendita è fissato in € 12.500,00 (diconsi dodicimilacinquecento/00);
2. L'offerta minima è pertanto di € **9.400,00 (novemilaquattrocento/00)**;
3. Il termine per il deposito telematico delle offerte è il **09.12.2026** ore **12,00**;
4. L'udienza di vendita telematica avrà luogo il giorno **10.12.2026** alle ore **12:00** presso lo **Studio Legale Associato Franco-Marengo in Alba (CN), Corso Torino n°10**;
5. Nel caso di presentazione di più offerte valide per lo stesso lotto, la gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio alle ore **12,00** del giorno **10.12.2026** e con scadenza alle ore **12:00** del giorno **16.12.2026**, termine ultimo per l'eventuale presentazione di offerte in aumento, con rilanci minimi di € 1.000,00;
6. 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 periodi di prolungamento;
7. In caso di mancanza di offerte si provvederà invece alla fissazione di una nuova vendita salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

### **LOTTO UNDICI**

1. Il prezzo base della vendita è fissato in € 9.200,00 (diconsi novemiladuecento/00);
2. L'offerta minima è pertanto di € **6.900,00 (seimilanovecento/00)**;
3. Il termine per il deposito telematico delle offerte è il **09.12.2026** ore **12,00**;
4. L'udienza di vendita telematica avrà luogo il giorno **10.12.2026** alle ore **12:00** presso lo **Studio Legale Associato Franco-Marengo in Alba (CN), Corso Torino n°10**;
5. Nel caso di presentazione di più offerte valide per lo stesso lotto, la gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio alle ore **12,00** del giorno **10.12.2026** e con scadenza alle ore **12:00** del giorno **16.12.2026**, termine ultimo per l'eventuale presentazione di offerte in aumento, con rilanci minimi di € 1.000,00;
6. 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 periodi di prolungamento;

7. In caso di mancanza di offerte si provvederà invece alla fissazione di una nuova vendita salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente nella scheda del lotto in vendita sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche.

Sul portale delle vendite pubbliche, nella sezione FAQ, è consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 09.12.2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

**L'offerta si intenderà pertanto tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro il termine di cui sopra.**

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

Si avvisa l'offerente che il file contenente l'offerta e restituito dal sistema non deve essere aperto né in alcun modo ridenominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al gestore della gara telematica ed al delegato alla vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

L'offerta di acquisto deve indicare:

A) se presentata da una persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015.

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta unitamente a copia della propria carta di identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata.

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

L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

È necessario allegare all'offerta: copia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e, se cittadino straniero, copia del permesso o della carta di soggiorno; la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia della carta d'identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenne, copia della carta d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia della carta d'identità e 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;

B) se presentata da una persona giuridica: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

È necessario allegare all'offerta: copia della carta d'identità in corso di validità del legale rappresentante; copia dell'atto costitutivo o certificato della camera di commercio da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente; la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

C) offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che firma digitalmente l'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

D) Nell'offerta dovranno essere altresì indicati:

- 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;
- il referente della procedura, ovvero il sottoscritto Professionista Delegato;
- 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, non prorogabile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- 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;
- espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e degli altri atti relativi alla vendita e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

- ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune di Asti. In mancanza tutte le comunicazioni e notificazioni saranno indirizzate alla Cancelleria del Tribunale, ove si intenderà domiciliato.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 intestato alla procedura che è il seguente:

**BANCA DI ASTI**

**IBAN: IT47 Q060 8546 0400 0000 0022 483**

Il numero di conto corrente di cui sopra sarà indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. n. 55/12 + 238/15 +148/22 Tribunale di Asti, versamento cauzione lotto n....", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine di presentazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione le somme versate a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) saranno restituite dal professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerente deve provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del dpr 447/2000. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali". Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo pec del Ministero.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale solo nella data e all'ora indicate nell'avviso.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita

sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Deliberazione in caso di un'unica offerta:**

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari almeno all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanza specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **Gara tra più 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara si svolgerà con rilanci minimi di € 1.000,00.

Nelle offerte in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Nell'ipotesi in cui nessuno partecipi 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.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei

crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al giudice.

**Versamento saldo prezzo e spese di trasferimento:**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di acquisto (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).

L'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra e con le medesime modalità, versare l'importo dovuto per le spese necessarie al trasferimento della proprietà del bene e per il compenso del delegato liquidato dal Giudice. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio dell'Avv. Fabio Franco in Alba (CN) C.so Torino n° 10 (Studio Legale Franco-Marengo).

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e sarà, pertanto, dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

**Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.**

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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; a tal fine l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Fabio Franco in Alba (CN) C.so Torino n° 10 (Studio Legale Franco-Marengo) unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale sarà indicato l'ammontare del suo credito per capitale, accessori e 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 addotti 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.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato; a tal fine l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Fabio Franco in Alba (CN) C.so Torino n° 10 (Studio Legale Franco-Marengo) un documento nel quale sarà indicato l'ammontare del suo credito per capitale, accessori e spese.

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

**Ulteriori precisazioni:**

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

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

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal CTU e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – 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.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

**Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e tutti i compensi e le spese relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis secondo comma n. 11 c.p.c.**

### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Tutte le attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato Avv. Fabio Franco presso il suo studio in Alba (CN), Corso Torino n°10 (Studio Legale Franco - Marengo), **previo appuntamento telefonico al numero 0173/441052.**

### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa alla vendita può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o può essere richiesto al custode.

La procedura non fornisce comunque garanzia alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

L'omesso versamento nei termini del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venire meno del rapporto con la banca.

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino, Via Strada Settimo n. 399/15 (tel. 011/4731714 – 011/485338 – 366/4299971 - fax 011/4730562; e-mail: [immobiliari@ifir.it](mailto:immobiliari@ifir.it)). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) , [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Alba, li 17.07.2026

Avv. Fabio Franco