

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**Esecuzione Immobiliare n. 59/2018 R.G.E.**

Il sottoscritto Dottor Amedeo Liguori, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Asti al n. 143, con studio in Asti (AT), Corso Dante n. 51, quale delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, in esecuzione di quanto delegatogli con ordinanza del giorno 15 ottobre 2024, comunicata in data 16 ottobre 2024, visti ed applicati gli articoli 569 e seguenti c.p.c.,

**dato atto**

- che la relazione di stima dei beni immobili pignorati, redatta dal C.T.U. geometra Ilaria Casetta, è consultabile sui 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);

- che gli immobili possono essere visionati con l'assistenza del custode degli stessi, Istituto Vendite Giudiziarie, Strada Settimo n. 399/15, Torino (telefono 011/4731714 oppure 011/485338, fax 011/4730562, cellulare 366/4299971, indirizzo mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it), indirizzo mail per le richieste di visita [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it));

- che esistono gli atti del processo, il titolo esecutivo ed il precetto, e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;

- che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Dottor Amedeo Liguori, presso il proprio studio in Asti (AT), Corso Dante n. 51, (tel. 0141/595391; fax 0141/538668; mail: [liguori@dlassociati.it](mailto:liguori@dlassociati.it)), il quale, a chi ne faccia richiesta, trasmetterà copia della relazione di stima e dei relativi allegati e dove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico;

- ritenuto che può essere quindi disposta la vendita degli immobili sottoposti ad esecuzione;

**visti**

- gli artt. 591 bis, 576 e 570 e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **13 novembre 2025, alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Asti (AT), Corso Dante n. 51, procederà alla

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. in combinato disposto con il D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, dei seguenti immobili siti in **comune di Castagnole delle Lanze (AT), via Carossi n. 11 (lotto 1) e n. 13 (lotto 2)**, suddivisi nei seguenti lotti, così come descritti nella allegata perizia di stima:

**LOTTO 1**

Il lotto 1 è composto da un'abitazione con annessa autorimessa così censiti presso il **Catasto Fabbricati del comune di Castagnole delle Lanze (AT):**

- **Foglio 21, particella n. 599, subalterno 7**, categoria A/2, classe 1, vani 6, superficie totale 144 mq., superficie escluse aree scoperte 140 mq., rendita catastale euro 192,12, Via Carossi n. 11, piano T-1;

- **Foglio 21, particella n. 599, subalterno 8**, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq., superficie totale 27 mq., rendita catastale euro 43,90, Via Carossi n. 11, piano T.

Si precisa che l'autorimessa costituisce unico collegamento interno tra i locali abitativi/accessori al piano terreno (cucina, area sgombero e w.c.) - come meglio rappresentato sulle planimetrie catastali allegate al DOCFA approvato - e, pertanto, non presentando caratteristiche di autonomia funzionale, la sua vendita non può essere separata dalla vendita della abitazione.

La porzione di edificio ad uso residenziale/autorimessa - costituita dalle u.i.u. di cui al foglio 21, particella n. 599, subalterni 7 e 8 - è prospiciente il cortile pertinenziale sui lati nord, est ed ovest e adiacente alle u.i.u. di cui al foglio 21, particella n. 599, subalterni 4 e 5 sul lato sud; il cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni - foglio 21, n. 599, subalterno 11 - confina: - sul lato nord: con appezzamento di terreno foglio 21 n. 810 in comproprietà degli esecutati, escluso dal pignoramento; - sul lato est: con appezzamento di terreno agricolo foglio 21 n. 677 di altra proprietà; - sul lato sud: con u.i.u. foglio 21 n. 25 di altra proprietà; - sul lato ovest: con strada pubblica (Via Carossi).

### **Descrizione del LOTTO 1**

Trattasi di porzione di fabbricato identificato con i subalterni 7 e 8 della particella n. 599 del foglio 21 - adiacente il lotto n. 2 - la cui costruzione risale, presumibilmente, ai primi anni del 1900 ed oggetto di un primo intervento edilizio nell'anno 1979 e conseguente sanatoria edilizia nell'anno 2014.

Risulta entrostante a cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni costituenti l'intero edificio.

E' distribuita al piano terreno e primo ed è costituita dai seguenti locali:

#### **al piano terreno:**

- cucina, w.c. e area sgombero;
- autorimessa;
- in corpo di fabbrica staccato, sul lato nord-est dell'area di pertinenza al fabbricato, è presente un basso fabbricato - costituito da due piccoli locali ad uso legnaia (aventi altezza utile pari a 180 cm.), identificato come sub. 11 (BCNC) - comune a tutti i subalterni;

#### **al piano primo:**

- n. 3 camere, n. 2 disimpegni, bagno e lavanderia;
- dal locale disimpegno 2 al piano primo, una scala interna in muratura garantisce l'accesso al piano sottotetto.

La porzione di edificio è entrostante a cortile pertinenziale, comune a tutti i subalterni costituenti l'intero edificio; detta area cortilizia risulta:

- delimitata da recinzione, sul lato sud-ovest, costituita da muretto con "frangisole" in laterizio su zoccolo in c.a.;
- delimitata da recinzione, sul lato ovest (fronte strada), costituita da muretto in c.a. con soprastante cancellata in barre di ferro verticali; per l'accesso principale alla proprietà, risultano posizionati un cancello carraio ed un cancelletto pedonale;
- libera sul lato nord, sul confine con l'area agricola foglio 21 n. 810 (in comproprietà agli esecutati ma esclusa dalla procedura esecutiva);
- delimitata da un muretto in c.a. sul lato est, di altezza pari a circa 50 cm., solo per un tratto provvisto di soprastante rete metallica;
- libera sul lato sud-est, a confine con l'u.i.u. foglio 21 n. 25 di altra proprietà.

Si precisa che è presente un secondo accesso all'area cortilizia comune, costituito da una strada sterrata posta all'interno dell'area agricola foglio 21 n. 810 (in proprietà agli esecutati per quota parte ma esclusa dalla procedura esecutiva); detto tratto di strada costituisce servitù di passaggio a favore di tutte le u.i.u. costituenti l'intero edificio (foglio 21 n. 599 subb. 4-5-7-8) e, altresì, a favore dell'u.i.u. foglio 21 n. 25 (adiacente i beni pignorati, sul lato sud del cortile comune) che, inoltre, esercita il proprio diritto di passaggio anche sul cortile comune pertinenziale ai beni pignorati, lungo il confine sul lato est.

### **Caratteristiche strutturali del LOTTO 1**

Le caratteristiche strutturali dei locali posti al piano terreno e primo costituenti il fabbricato residenziale (foglio 21, particella n. 599, subalterno 7) sono le seguenti:

- muri perimetrali portanti in mattoni pieni, tamponamenti in muratura intonacata, solaio interpiano a voltini in muratura e travi in legno, solaio di sottotetto con putrelle e tavelloni con pannello isolante in polistirolo spessore cm 2 incollato ad intradosso;
  - la struttura del tetto è in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese;
  - le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura;
  - i pavimenti dei locali abitativi al piano terreno e primo sono in piastrelle ceramiche; la pavimentazione del locale autorimessa e dell'area sgombero al piano terreno è in cls;
  - i serramenti interni, di norma, sono in legno tamburato con pannello in vetro; i serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con telaio 40 mm e specchiatura in vetro semplice e persiane ad ante in legno; il portone di accesso all'autorimessa è in ferro;
  - le altezze interne dei locali sono le seguenti:
- cm. 260/278 nella cucina al piano terreno;
  - cm. 280 nel w.c. al piano terreno;
  - cm. 302/312 nel locale autorimessa ed area sgombero al piano terreno;
  - cm. 252 nei locali al piano primo;
- la porzione di fabbricato ad uso abitativo è dotata di **impianto elettrico, igienico-sanitario e termico**; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas posizionata nel sottotetto e radiatori in ghisa a colonne nei locali di abitazione.

Nel complesso – e con riferimento all'art. 21 della Legge n. 392/1978 – la porzione di fabbricato costituente il LOTTO N. 1 si presenta in **NORMALE stato di conservazione e manutenzione**.

La **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare urbana di cui al LOTTO N. 1 è pari a complessivi 162,43 mq..

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare urbana di cui al LOTTO N. 1, calcolata nel rispetto delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate – Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare –, è pari a complessivi 163,98 mq..

## **LOTTO 2**

Il lotto 2 è composto da un'abitazione così censita presso il **Catasto Fabbricati del comune di Castagnole delle Lanze (AT)**:

- **Foglio 21, particella n. 599, subalterno 5**, categoria A/4, classe 2, vani 4, superficie totale 111 mq., superficie escluse aree scoperte 111 mq., rendita catastale euro 126,02, Via Carossi n. 13, piano T-1.

La porzione di edificio ad uso residenziale - costituita dalla u.i.u. foglio 21, particella n. 599, subalterno 5 - è prospiciente il cortile pertinenziale sui lati est e ovest, adiacente ai subalterni 7 e 8 sul lato nord e, sul lato sud, è adiacente al subalterno 4 ed in parte all'u.i.u. foglio 21 n. 25, di altra proprietà; il cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni - foglio 21, n. 599, subalterno 11 - confina: - sul lato nord: con appezzamento di terreno foglio 21 n. 810 in comproprietà degli esecutati, escluso dal pignoramento; - sul lato est: con appezzamento di terreno agricolo foglio 21 n. 677 di altra proprietà; - sul lato sud: con u.i.u. foglio 21 n. 25 di altra proprietà; - sul lato ovest: con strada pubblica (Via Carossi).

## **Descrizione del LOTTO 2**

Trattasi di porzione di fabbricato - adiacente il LOTTO N. 1 sul lato nord - la cui costruzione risale presumibilmente ai primi anni del 1900 ed oggetto di intervento edilizio nell'anno 1979.

Risulta entrostante a cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni costituenti l'intero edificio.

E' distribuita al piano terreno e primo ed è costituita dai seguenti locali:

### **al piano terreno:**

- cucina, dispensa, camera, bagno e cantina; (la cantina ha accesso diretto dal locale

cucina e, sul lato est del fabbricato, da un disimpegno - identificato sull'elaborato planimetrico come subalterno 10 - comune al subalterno 4 di altra proprietà non eseguita)

- in corpo di fabbrica staccato, sul lato nord-est dell'area di pertinenza al fabbricato, è posto un basso fabbricato - costituito da due piccoli locali ad uso legnaia (aventi altezza utile pari a 180 cm.), identificato come sub. 11 (BCNC) - comune a tutti i subalterni;

**al piano primo:**

- disimpegno, camera e w.c.;

- nel vano scala comune al piano primo, una botola sul soffitto garantisce l'accesso al piano sottotetto, mediante utilizzo di scala a pioli.

**L'accesso ai locali abitativi del piano terreno ed ai locali abitativi del piano primo avviene tramite un vano scala - identificato sull'elaborato planimetrico come subalterno 9 - comune al subalterno 4 di altra proprietà non eseguita.**

Come riferito relativamente al LOTTO N. 1, anche la porzione di edificio costituente il LOTTO N. 2 è entrostante a cortile pertinenziale, comune a tutti i subalterni costituenti l'intero edificio; detta area cortilizia risulta:

- delimitata da recinzione, sul lato sud-ovest, costituita da muretto con "frangisole" in laterizio su zoccolo in c.a.;

- delimitata da recinzione sul lato ovest (fronte strada) costituita da muretto in c.a. con soprastante cancellata in barre di ferro verticali; per l'accesso principale alla proprietà, risultano posizionati un cancello carraio ed un cancelletto pedonale;

- libera sul lato nord, sul confine con l'area agricola foglio 21 n. 810 (in comproprietà agli eseguiti ma ora esclusa dalla procedura esecutiva);

- delimitata da un muretto in c.a. sul lato est, di altezza pari a circa 50 cm., solo per un tratto provvisto di soprastante rete metallica;

- libera sul lato sud-est, a confine con l'u.i.u. foglio 21 n. 25 di altra proprietà.

Si precisa che è presente un secondo accesso all'area cortilizia comune, costituito da una strada sterrata posta all'interno dell'area agricola foglio 21 n. 810 (in proprietà agli eseguiti per quota parte ma esclusa dalla procedura esecutiva); detto tratto di strada costituisce servitù di passaggio a favore di tutte le u.i.u. costituenti l'intero edificio (foglio 21, n. 599, subb. 4-5-7-8) e, altresì, a favore dell'u.i.u. foglio 21 n. 25 (adiacente i beni pignorati, sul lato sud del cortile comune) che, inoltre, esercita il proprio diritto di passaggio anche sul cortile comune pertinenziale ai beni pignorati, lungo il confine sul lato est.

**Caratteristiche strutturali del LOTTO 2**

Le caratteristiche strutturali dei locali al piano terreno e primo costituenti il LOTTO N. 2 sono le seguenti:

- muri perimetrali portanti in mattoni pieni, tamponamenti in muratura intonacata, solaio interpiano a voltini in muratura e travi in legno, solaio di sottotetto a voltini in muratura;

- la struttura del tetto è in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese;

- le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura;

- i pavimenti dei locali abitativi al piano terreno e primo sono in piastrelle ceramiche; la pavimentazione della cantina al piano terreno è in cls;

- i serramenti interni, di norma, sono in legno tamburato con pannello in vetro; i serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con telaio 40 mm e specchiatura in vetro semplice e persiane ad ante in legno;

- le altezze interne dei locali sono le seguenti:

- cm. 266/276 nei locali cucina, camera, bagno al piano terreno;

- cm. 200/253 nella dispensa al piano terreno;

- cm. 307/320 nella cantina al piano terreno;

- cm. 253/265 nella camera e w.c. al piano primo;

- **il fabbricato residenziale è dotato di impianto elettrico, igienico-sanitario e termico;** l'impianto termico, costituito da caldaia a gas posizionata nel sottotetto e

ASTE GIUDIZIARIE®  
radiatori in ghisa a colonne nei locali di abitazione, alla data del sopralluogo non è risultato funzionante.

Nel complesso – e con riferimento all’art. 21 della Legge n. 392/1978 – la porzione di fabbricato costituente il LOTTO N. 2 si presenta in **SCADENTE stato di conservazione e manutenzione.**

La **superficie calpestabile** dell’unità immobiliare urbana di cui al LOTTO N. 2 è pari a complessivi 99,42 mq..

La **superficie commerciale** dell’unità immobiliare urbana di cui al LOTTO N. 2, calcolata nel rispetto delle linee guida dell’Agenzia delle Entrate – Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare –, è pari a complessivi 105,85 mq..

#### **Parti comuni.**

Il C.T.U., geometra Ilaria Casetta, nella propria relazione, da intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita, ha segnalato la presenza di parti comuni ai due lotti.

Più precisamente, il compendio immobiliare pignorato, costituito dai seguenti tre beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnole delle Lanze:

- **Foglio 21, particella n. 599, subalterno 7**, categoria A/2, classe 1, vani 6, superficie totale 144 mq., superficie escluse aree scoperte 140 mq., rendita catastale euro 192,12, Via Carossi n. 11, piano T-1;

- **Foglio 21, particella n. 599, subalterno 8**, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq., superficie totale 27 mq., rendita catastale euro 43,90, Via Carossi n. 11, piano T;

- **Foglio 21, particella n. 599, subalterno 5**, categoria A/4, classe 2, vani 4, superficie totale 111 mq., superficie escluse aree scoperte 111 mq., rendita catastale euro 126,02, Via Carossi n. 13, piano T-1.

sono compresi in **un unico edificio disposto su due piani fuori terra**, costituito complessivamente da n. **3 u.i.u. ad uso abitativo** (di cui una - foglio 21, n. 599, sub. 4 - di altra proprietà non eseguita) e **1 autorimessa** aventi, **in comune, il cortile pertinenziale ed un basso fabbricato costituito da due piccoli locali ad uso legnaia**, sul confine nord-est dell’area cortilizia comune (identificato con il subalterno 11 sull’elaborato planimetrico allegato alla pratica DOCFA).

#### **Situazione catastale, urbanistica e violazioni.**

##### **Situazione catastale**

Il C.T.U., geometra Ilaria Casetta, nel proprio elaborato peritale rappresenta come la stessa abbia provveduto ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del Catasto Fabbricati. Nello specifico:

relativamente ai beni di cui al **LOTTO n.1:**

verificata la presenza di difformità tra la situazione rilevata e le planimetrie catastali riferite alle originarie u.i.u. di cui al foglio 21, n. 599, sub. 2 (abitazione di tipo popolare categoria A/4) e sub. 6 (deposito categoria C/2), ha provveduto ad effettuare la variazione catastale, mediante pratica DOCFA per frazionamento e fusione, variazione toponomastica, Pratica n. AT0014568, Registro Ufficiale 0015441 del 4/03/2023, in forza della quale:

- è stato **soppresso il subalterno 2** (abitazione di tipo popolare di categoria A/4) e **costituito il nuovo subalterno 7** (abitazione di tipo civile di categoria A/2) con fusione, nell’unità abitativa, del w.c. e dell’area sgombero al piano terreno, con conseguente rivalutazione della categoria catastale;

- è stato **soppresso il subalterno 6** (deposito di categoria C/2) e **costituito il nuovo subalterno 8** (autorimessa di categoria C/6) poiché corrispondente alla destinazione d’uso del locale, come assentita dal Comune di Castagnole delle Lanze e come verificata in loco;

- è stata variata la toponomastica da Frazione Carossi Graffano a Via Carossi n. 11;

- è stato anche aggiornato l’elaborato planimetrico riferito all’intero fabbricato Fg. 21 n. 599, con inserimento dei beni comuni non censibili (B.C.N.C.) provvedendo a:

- sopprimere il sub. 2 (A/4);
- sopprimere il sub. 6 (C/2);
- costituire il sub. 7 (A/2 - abitazione di tipo civile al p. T-1);
- costituire il sub. 8 (C/6 - autorimessa al p. T);
- costituire il sub. 9 (B.C.N.C. - scala comune ai subb. 4-5);
- costituire il sub. 10 (B.C.N.C. - disimpegno cantine comune ai subb. 4-5);
- costituire il sub. 11 (B.C.N.C. - cortile e legnaia comune a tutti i subb.);

relativamente ai beni di cui al **LOTTO n.2:**

- verificato come la planimetria urbana presentata in catasto in data 01/07/1994 relativa al foglio 21, n. 599, sub. 5, risulti pressoché conforme alla situazione rilevata, eccetto il fatto che non risulta realizzata la divisione del disimpegno nel vano scala al piano primo, mediante tramezzo comprendente porta di accesso all'unità abitativa di cui al foglio 21, n. 599, sub. 4 (come assentito con provvedimento edilizio); tale difformità non incide sulla consistenza dell'immobile pignorato, né sulla categoria catastale e sulla classe dell'u.i.u., trattandosi di B.C.N.C., e per questo motivo non si è provveduto alla variazione della planimetria catastale; resta inteso che solo l'area del disimpegno prospiciente la porta di ingresso all'u.i.u. pignorata foglio 21, n. 599, sub. 5, costituisce B.C.N.C. ai subalterni 4 e 5 – così come rappresentato sull'elaborato planimetrico aggiornato con pratica DOCFA, mentre l'area prospiciente le porte di accesso al sub. 4 (di maggiore dimensione) è di esclusiva pertinenza a tale u.i.u.;
- è stata variata la toponomastica da Frazione Carossi Graffano a Via Carossi n. 13.

#### **Situazione urbanistica e violazioni.**

Dalle ricerche effettuate dal C.T.U., geometra Ilaria Casetta, presso l'U.T.C. del comune di Castagnole delle Lanze risultano rilasciati, con riferimento all'intero fabbricato distinto in mappa al foglio 21, particella n. 599, i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 310, rilasciata, in data 13/10/1979, per costruzione di scala esterna di accesso all'abitazione e formazione di disimpegno, con ripassatura del tetto, con allegato progetto a firma del geometra Ettore Bianco. Sul progetto assentito è stata riportata la dicitura "fabbricato esistente da sistemare" riferita all'intero immobile. Il C.T.U. precisa che, a seguito dell'intervento realizzato, non risulta rilasciato, né richiesto, il certificato di abitabilità/agibilità;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 3764/2014, rilasciato, in data 24/07/2014, per costruzione di terrazzo e modifiche interne, con allegato progetto a firma dell'architetto Giuliano Gianuzzi. Il C.T.U. precisa che, a seguito dell'intervento realizzato, non risulta rilasciato, né richiesto, il certificato di abitabilità/agibilità.

Il C.T.U. ha quindi verificato, a seguito del rilievo metrico effettuato delle porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento, la conformità o meno rispetto ai provvedimenti edilizi assentiti. Di seguito vengono dettagliate le conseguenti risultanze con riferimento ad ogni singolo lotto.

Relativamente al **LOTTO n. 1**, mediante sovrapposizione delle piante di cui all'ultimo progetto assentito con le piante di rilievo, il C.T.U. ha potuto riscontrare come la porzione di fabbricato sia stata realizzata in **CONFORMITA'** al Permesso di Costruire in sanatoria n. 3764/2014, rilasciata in data 24/07/2014, per costruzione terrazzo e modifiche interne, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia.

Relativamente al **LOTTO n. 2**, mediante sovrapposizione delle piante di cui al progetto assentito con le piante di rilievo, il C.T.U. ha potuto riscontrare come la porzione di fabbricato sia stata realizzata in **DIFFORMITA'** alla Concessione Edilizia n. 310, rilasciata in data 13/10/1979, per costruzione di scala esterna di accesso all'abitazione e formazione di disimpegno (con dicitura, sulla tavola progettuale, "fabbricato esistente da sistemare") riferita all'intero immobile, **in violazione della normativa urbanistico-edilizia.**

Gli abusi riscontrati ed evidenziati dal C.T.U. risultano essere i seguenti:  
al piano terreno:

- creazione di locale dispensa mediante costruzione di tramezzo a chiusura parziale del sottoscala, con apertura di porta di collegamento dal locale cucina;
- costruzione di muratura di controtamponamento nel bagno;
- apertura di porta di collegamento tra il locale cucina e la cantina;
- demolizione parziale di muratura interna e conseguente costruzione di nuova tramezzatura e muratura nel locale cantina preesistente, per la suddivisione dello stesso in n. 2 cantine, con disimpegno comune avente nuovo accesso dal cortile comune mediante apertura di porta esterna sul fronte est del fabbricato.

al piano primo:

- modesta modifica al posizionamento del tramezzo tra disimpegno e camera e della porta di collegamento tra gli stessi;
- assenza del tramezzo e della porta di accesso, dividente il disimpegno tra vano scala comune (B.C.N.C. – sub. 9) e l'area di disimpegno esclusiva al foglio 21, n. 599, sub. 4.

Il C.T.U., insieme al referente dell'U.T.C. del Comune di Castagnole delle Lanze, ha potuto verificare come, alla data della predisposizione della relazione di stima dei beni immobili pignorati, le opere realizzate abusivamente riferite al LOTTO n. 2, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, risultano **SANABILI** in quanto si configurano come modifiche interne e di facciata all'interno della sagoma esistente del fabbricato, rispetto a quanto assentito.

La pratica edilizia da redigere ai fini del conseguimento della sanatoria edilizia dovrà comprendere la seguente documentazione:

- pratiche edilizie in sanatoria per opere in difformità alla C.E. n. 310/1979;
- tavola grafica della situazione concessa;
- tavola grafica della situazione realizzata;
- tavola grafica della situazione sovrapposta;
- relazione tecnico-descrittiva;
- dimostrazione di assentibilità alla data dell'abuso e alla data odierna.

Il **costo per la pratica di sanatoria edilizia**, comprensiva degli oneri riferiti alle necessarie sessioni presso l'U.T.C. del Comune di Castagnole delle Lanze ed al rilievo degli immobili, viene indicativamente quantificato dal C.T.U. nei seguenti importi:

- per sanzione sanatoria edilizia per opere interne: € 1.000,00;
- per sanzione sanatoria edilizia per opere esterne: € 1.032,00;
- per diritti di segreteria sanatoria edilizia: € 100,00;
- per spese di progettazione pratiche di sanatoria: € 1.200,00;

**costo totale da detrarre al valore di stima € 3.332,00, arrotondato ad € 3.300,00.**

Sui beni pignorati:

- non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto trattasi di fabbricati urbani non in condominio ma costituiti, ognuno, da singola unità abitativa con accessori;
- non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

#### **Attestato di prestazione energetica.**

I lotti posti in vendita sono dotati dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dall'architetto Silvia Spertino in data 27 marzo 2023, relativo all'immobile di cui al foglio 21, particella 599, subalterno 7 (lotto 1), codice identificativo: 2023 101546 0008, protocollo n. 00044895/2023, valido fino al 31/12/2024, riferito all'unità immobiliare ad uso residenziale di cui al LOTTO n. 1. L'immobile si colloca in classe energetica F.
- Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dall'architetto Silvia Spertino in data 27 marzo 2023, relativo all'immobile di cui al foglio 21, particella 599, subalterno 5 (lotto 2), codice identificativo: 2023 101546 0007, protocollo n. 00044885/2023, valido fino al 31/12/2024, riferito all'unità immobiliare ad uso residenziale di cui al LOTTO n. 2.

L'immobile si colloca in classe energetica F.

#### **Occupazione dell'immobile.**

L'immobile di cui al lotto 1, alla data di predisposizione della relazione del C.T.U., risultava occupato dal debitore esecutato.

L'immobile di cui al lotto 2, alla data di predisposizione della relazione del C.T.U., risultava occupato dal debitore esecutato.

#### **Ulteriori informazioni**

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e delle loro caratteristiche interne ed esterne si fa rinvio alla relazione di stima depositata nella procedura esecutiva dal C.T.U.

**Geometra Ilaria Casetta**, da intendersi qui integralmente trascritta e consultabile sui siti internet sopra indicati.

#### **MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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

**LOTTO 1: prezzo base di euro 75.600,00 (euro settantacinquemilaseicento/00)**, pari al prezzo di stima;

**offerta minima valida euro 56.700,00** (pari al 75 % del prezzo base);

**rilanci, in caso di gara tra più offerenti, euro 1.000,00;**

**LOTTO 2: prezzo base di euro 34.700,00 (euro trentaquattromilasettecento/00)**, pari al prezzo di stima;

**offerta minima valida euro 26.025,00** (pari al 75 % del prezzo base);

**rilanci, in caso di gara tra più offerenti, euro 500,00;**

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

- Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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 con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del giorno 12 novembre 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

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

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, del D.M. 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'articolo 12, comma 4, e dell'articolo 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'articolo 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

- L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, e, se coniugato, il regime patrimoniale, codice fiscale e/o partita I.V.A., residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'articolo 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26/02/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

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

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

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

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

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

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

- ✓ l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto, in ogni caso non inferiore al 75 % del prezzo base, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ la data, l'orario ed 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;
- ✓ recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e del regolamento tecnico di partecipazione;
- ✓ espressa dichiarazione di provvedere all'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza, con espresso esonero della procedura dal produrre la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza;
- ✓ ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- ✓ copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, copia del certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso o 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;

- ✓ la richiesta di agevolazioni fiscali;
- ✓ se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- ✓ se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione emessa dal Giudice Tutelare;
- ✓ se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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, certificato della società o ente rilasciato dalla Camera di Commercio, in data non antecedente i sei mesi, da cui risulti la vigenza della società o ente, il numero di iscrizione e di partita I.V.A., il legale rappresentante ed i poteri conferiti all'offerente se diverso dal legale rappresentante, nonché fotocopia di valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- ✓ se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- ✓ se l'offerente è procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione.

- L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare, per ciascun lotto, 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**, avente il seguente **codice IBAN: IT50 D085 3010 3040 0000 0284 439** acceso presso **Banca d'Alba Credito Cooperativo S.c., filiale di Asti corso Alfieri. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 59/2018 RGE, lotto n. -- versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverrà il giorno **13 novembre 2025, alle ore 16.00**. In tale data sarà necessaria la presenza del creditore procedente e dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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.

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

All'udienza fissata per l'esame delle offerte, il Professionista Delegato verificherà:

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

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

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

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75 % del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che verranno espressamente indicate nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 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 e agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione.

#### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato aprirà, per ogni lotto, la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (parimenti la gara verrà aperta 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta e offerte minime in aumento di importo pari

ad euro 1.000,00 (euro mille/00) per il Lotto 1;

ad euro 500,00 (euro cinquecento/00) per il Lotto 2;

e dovranno pervenire entro il termine di fine gara. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di **6 (sei) giorni**, con inizio il **13 novembre 2025**, subito dopo l'espletamento delle verifiche sulla regolarità della domanda, degli allegati e del bonifico sul conto, ed avrà termine il **19 novembre 2025, ore 12.00**, salvo i prolungamenti come infra descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, l'elenco delle offerte in aumento ed il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta 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 sul numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o 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, maggiore importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, 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 dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), unitamente alla documentazione alle stesse allegata.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato dovrà altresì provvedere alla restituzione della cauzione ai non aggiudicatari, dedotti gli oneri bancari per il riaccredito e l'eventuale bollo, tramite bonifico sulle coordinate da cui è pervenuta la cauzione stessa.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà notizia tramite PEC al Custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione dell'immobile, se non ancora avvenuta.

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. qualora, per effetto delle aggiudicazioni di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, così come risultanti dagli atti.

### **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 giorni 120 dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese relative al trasferimento del bene, nell'ammontare che il Delegato comunicherà tempestivamente.

Si precisa che entro il termine di versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà inoltre depositare la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'articolo 22 D.lgs. n. 231/2007, pena le conseguenze di legge.

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

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 avverrà successivamente alla stipula ed all'erogazione del finanziamento ipotecario, ai sensi del combinato disposto artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 c.c..

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1/9/1993 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.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario stesso dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80 % del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, ovvero diverso importo che verrà quantificato dal Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 20 % (oltre agli oneri fiscali e la quota di compenso del Delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'attestazione dell'effettuato versamento a favore del creditore fondiario.

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 di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il Professionista Delegato verifichi: a) la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione dell'ipoteca; b) la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al G.E. per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione 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 versamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Si precisa che gli oneri fiscali relativi al trasferimento comprendono imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oneri tutti a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, infine, che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non residente nel comune di Asti, dovrà eleggere domicilio nel predetto comune, al momento dell'aggiudicazione.

## SI PRECISA

- Nel caso in cui non ci siano istanze di assegnazione o non siano accoglibili e non siano pervenute offerte valide, verrà disposto nuovo esperimento di vendita con prezzo base d'asta ridotto come per legge, ex art. 591 c.p.c., sentiti i creditori.

- Gli immobili saranno venduti a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e D.P.R. 380/2001, con ogni pertinenza, accessione ed accessori, ragione ed azione, servitù attive e passive e pesi inerenti, diritto, azione, usufrutto, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli cancellabili per ordine del Giudice (con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario), pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal C.T.U. **Geometra Ilaria Casetta** nella relazione di consulenza tecnica che, del presente atto, costituisce parte integrante e sostanziale, da intendersi qui trascritta, consultabile sui siti internet sopra indicati, a cui si rimanda per l'integrale descrizione degli immobili.

- A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento verranno cancellate, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni venduti, la cancellazione di eventuali annotazioni e/o iscrizioni non dipendenti dalla procedura dovrà essere curata dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

- Nessun risarcimento e/o indennizzo o riduzione di prezzo potrà essere preteso dall'aggiudicatario per eventuali differenze di misure o di stato.

- Alla vendita di che trattasi non si applicano le norme ex lege previste a garanzia di qualsivoglia genere di vizi e/o mancanza di qualità e, in ogni caso, la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo (ivi compresi l'eventuale esistenza di vizi, difformità e/o mancanza di qualità, qualsivoglia onere di qualsivoglia genere, compresi oneri urbanistici o conseguenti al necessario adeguamento degli impianti alle norme vigenti, nonché oneri condominiali per l'anno in corso e per l'anno precedente non corrisposti dal debitore esecutato, anche non considerati e specificati ed anche se occulti e non specificatamente evidenziati nell'elaborato del C.T.U., che, in ogni caso, non daranno titolo per poter ottenere risarcimento, indennità o riduzione di prezzo alcuno).

- In ogni caso, con la presentazione della domanda di partecipazione, l'offerente si intenderà comunque edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e della C.T.U., anche in ordine alla regolarità degli impianti, talché la procedura è esonerata dal produrre la relativa certificazione di conformità alle norme di sicurezza e saranno a carico dell'aggiudicatario i necessari adeguamenti.

- Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nei termini dalle stesse previsti.

- Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche a mezzo PEC, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico, intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza emessa dal G.E. ed a copia della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sarà pubblicato sui siti internet [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it).

**- È possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione e di iscrizione alla vendita telematica e partecipazione ad Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. al numero verde 848.582031 o allo "staff vendite" al n. 0586/095310, dal lunedì al venerdì 09.00-12.00 / 15.00-17.00.**

Asti, li 6 agosto 2025

Il Professionista Delegato  
Dottor Amedeo Liguori