

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 84/2023 RGE

L'avv. Maria Cristina Farinetti, professionista delegata ai sensi dell'articolo 591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione giusta ordinanza notificata in data 25.06.2025, visto l'articolo 569 e ss cpc, in relazione all'esecuzione n. 84/2023 RGE pendente avanti al Tribunale di Asti

AVVISA CHE

il giorno **19 FEBBRAIO 2026 ore 15:00** avrà luogo presso lo studio della sottoscritta in Canale (CN), Piazza Trento e Trieste n. 12, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**, per il tramite della piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea SpA, avente ad oggetto i seguenti beni:

**LOTTO Unico - Piena proprietà per l'intero:  
Comune di Baldichieri d'Asti - Via Guglielmo Marconi, 2  
Al prezzo base di € 30.750,00**

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il compendio oggetto di stima si trova nel Comune di Baldichieri d'Asti (AT) in Via Guglielmo Marconi n. 2 all'incrocio tra la stessa Via Marconi e la statale S.S. 10 Padana Inferiore.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale di pregevole fattura la cui tipologia edilizia fa presumere un periodo di costruzione da datarsi attorno ai primi anni 30 del Novecento. Il fabbricato – che comprende anche unità non oggetto di esecuzione - si estende su più piani ossia, un piano seminterrato destinato a depositi e/o cantine, un piano primo ed un piano secondo, ove è ubicato l'alloggio oggetto di esecuzione. Sono ricomprese nella vendita la cantina e il basso fabbricato ad uso autorimessa pertinenziali all'alloggio, il tutto come infra meglio descritto. Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un condominio, ma sono sottoposti ai VINCOLI, anche relativi alle parti comuni, derivanti dall'atto di divisione Rep. 2611 del 10.12.1961, come richiamati alle pagine 25 e 26 dell'elaborato peritale, da intendersi in questa sede integralmente richiamate e trascritte.

L'accesso al compendio avviene attraverso un cancello carraio ed uno pedonale posti lungo la Via Marconi. Entrando attraverso il cancello carraio, si accede ad un cortile di utilizzo comune, pavimentato per la maggior parte con battuto cementizio, identificato catastalmente con la particella 410. Attraverso la scala esterna posta sulla stessa particella 410, si accede al piano primo da cui, attraverso le scale interne, si può accedere al piano secondo, salendo una rampa di scale, oppure scendere verso le cantine.

***Alloggio (al piano secondo)***

L'alloggio posto a piano secondo del fabbricato principale è composto da 3 camere, due locali W.C., un angolo cottura ed un balcone sul lato est. Uno dei due W.C. è accessibile direttamente dal vano scala condominiale. Dal medesimo vano scala, si accede invece ai restanti locali dell'alloggio. La superficie calpestabile totale dell'alloggio è pari a mq. 62,50 oltre a mq. 2,50 di balcone; il balcone posto lungo la facciata sud è invece da ritenersi comune, come stabilito nel richiamato atto di divisione Rep. 2611 del 10.12.1961 e come evidenziato nella perizia di stima. In generale l'alloggio si presenta in cattivo stato di manutenzione. Le finiture sono probabilmente risalenti al periodo di costruzione, i serramenti sono in legno a vetro singolo, i pavimenti sono in legno nelle camere ed in "cementine" nell'angolo cottura. I due bagni sono allo stato grezzo, sono presenti soltanto i muri senza impianti, fatto salvo un vecchio w.c.; il bagno accessibile direttamente dall'angolo cottura è privo anche di serramento esterno, mentre il tramezzo di divisione con l'altro bagno, è solo in parte realizzato e non raggiunge l'altezza del solaio.

L'impianto di riscaldamento era alimentato da una caldaia comune tra l'alloggio al piano secondo e quello al piano primo assegnati con il richiamato atto di divisione del 1961. Secondo quanto riportato dall'esecutato nel corso del sopralluogo eseguito dal perito incaricato dal Tribunale di Asti, sono state recise le tubazioni da

parte di terzi ed attualmente l'alloggio al piano inferiore è dotato di proprio generatore di calore, mentre quello oggetto della presente vendita, pur essendo dotato di termosifoni, è privo di generatore di calore. L'alloggio è dotato di impianto elettrico di vecchia concezione e non a norma, attualmente non alimentato. Nonostante le condizioni precarie di manutenzione, visto il prestigio del fabbricato, la perizia evidenzia come molte delle finiture presenti nell'alloggio e risalenti probabilmente alla sua costruzione, meritino di essere restaurate.

Si precisa che relativamente alla presente unità immobiliare è stata emessa *l'ordinanza di inagibilità n. 3/2021 del 28 giugno 2021*.

#### **Cantina (al piano terreno)**

La cantina si raggiunge scendendo dalle scale interne, girando a destra e percorrendo interamente il corridoio posto su altra proprietà. La porta di accesso è collocata al fondo del corridoio stesso. Essa è attualmente così suddivisa: cantina, disimpegno, locale di sgombero e centrale termica. Il locale di maggiori dimensioni è la cantina, attualmente utilizzata come sorta di archivio, che ha dimensioni pari a mq. 21,95 ed altezza variabile tra 1,85 ed 1,95 metri. Gli altri locali, seppure di dimensioni ridotte, hanno altezza compresa tra 2,53 e 2,63 metri.

Attraverso il locale cantina si può accedere all'area esterna di proprietà identificata catastalmente con la particella 408. Con CILA prot. 3142 del 13 novembre 2012 si prevedeva di "bonificare" l'area urbana attraverso uno scavo di mt. 1,10 rispetto al piano di campagna esistente, e costruire una cosiddetta "pompeiana". In fase di realizzazione sono state eseguite opere in difformità al titolo edilizio, tant'è vero che il Comune di Baldichieri in data 21 giugno 2013 aveva emesso *l'ordinanza di demolizione n. 7/2013*. L'ordinanza di demolizione non ha avuto seguito, pertanto le opere sono ancora presenti in loco, e sarà onere *dell'aggiudicatario* provvedere alla demolizione delle opere oggetto di ordinanza e di ogni eventuale altra opera non suscettibile di sanatoria, circostanza da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Baldichieri d'Asti.

I locali posti al piano terreno (che risulta essere in parte entro terra) hanno una superficie calpestabile totale pari a mq. 33,80. La particella 408 ha una superficie misurata in loco di circa 45,00 mq., leggermente difforme dalla superficie di mq. 50,00 risultante dalla banca dati catastale.

#### **Basso Fabbricato ad uso autorimessa**

Sul fronte sud del fabbricato principale, oltre alla particella 410, sono presenti tre particelle catastali, ossia la 278, 728, 426 aventi la medesima proprietà di ciascuno dei 3 alloggi in cui è suddiviso il fabbricato residenziale. In particolare, sulla particella 728, facente parte del compendio pignorato, è stato edificato un basso fabbricato utilizzato come autorimessa e locali accessori costruito dall'esecutato con Permesso di Costruire n. 2/2012 del 01 agosto 2012 e Permesso di Costruire per opere in variante n. 2/2014 del 21 marzo 2014. Si tratta pertanto di un immobile di recente costruzione costituito da un locale principale destinato ad autorimessa, un locale di sgombero o accessorio, accessibile dall'interno dell'autorimessa stessa ed anche da porta pedonale esterna, ed un piccolo locale che doveva essere destinato a W.C. ma che si trova attualmente allo stato grezzo. Sul lato verso il cortile è presente un portico di modeste dimensioni atto a coprire le porte di ingresso di autorimessa e locale accessorio. Il basso fabbricato ha altezza massima pari a 3 metri ed è stato edificato a confine con le particelle 426,353 e 278.

Verso le particelle 426 e 278 non sono presenti aperture, mentre sul lato verso la particella 353 vi sono due aperture prive di serramento. Nella perizia di stima, da intendersi integralmente richiamata, si evidenzia come queste aperture, seppur autorizzate dal Comune di Baldichieri con i titoli edilizi sopra citati, ledano i diritti di terzi ed in particolare dei proprietari della particella 353 in quanto sono state aperte a confine e non hanno le caratteristiche per essere definite "luci" ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile in quanto il lato inferiore è posto ad una distanza inferiore ai 2,50 metri di altezza dal pavimento, pertanto si configurano come vedute e non come luci. La perizia precisa che sarà onere dell'aggiudicatario chiudere le attuali aperture onde evitare un contenzioso con la proprietà confinante.

La superficie totale del basso fabbricato è pari a mq. 39,75 comprensivi del portico esterno, mentre la rimanente porzione di cortile, destinata a prato, ha una superficie di circa 82,50 mq. Siccome i confini della particella 728 non sono interamente materializzati in loco, la superficie del cortile è stata calcolata sottraendo la superficie del basso fabbricato dalla superficie catastale della particella 728. In generale il basso fabbricato è di buona fattura, costituito da una struttura in muratura portante su cui sono state appoggiate delle travi in acciaio con interposti pannelli isolanti e manto di copertura. Non si è rinvenuta la presenza di impianti, salvo la predisposizione dell'impianto elettrico, e presumibilmente la predisposizione di adduzione e scarico per il W.C. che il perito non ha potuto accettare per la notevole presenza di materiale accatastato.

#### **DATI CATASTALI DEL COMPENDIO**

L'attuale situazione catastale del compendio immobiliare pignorato, come aggiornata a seguito delle variazioni catastali predisposte dal C.T.U. incaricato dal Tribunale di Asti, risulta la seguente:

**CATASTO FABBRICATI** Comune di Baldichieri d'Asti (AT)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	407	3	A/2	3	4,5 vani	79 mq.	Euro 216,14
2	407 408	2 1	C/2	1	35 mq.	49 mq.	Euro 48,81
2	728		C/6	1	33 mq.	38 mq.	Euro 57,95

In ordine alla situazione catastale, alle difformità riscontrate e alle pratiche tutte presentate dal C.T.U. incaricato in corso di procedura, si rinvia al contenuto nell'elaborato peritale da intendersi integralmente richiamato nel presente avviso e conosciuto dall'aggiudicatario. Segnatamente il perito incaricato ha provveduto a presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Asti – Territorio (ex Catasto), le seguenti pratiche: Pratica DOCFA prot. AT0056158 del 22-11-2024 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (riferita ad alloggio e cantina) - Pratica DOCFA prot. AT0056931 del 27-11-2024 per esatta rappresentazione grafica (riferita ad alloggio e cantina).

#### **COERENZE**

L'intera proprietà, che comprende anche unità non oggetto di esecuzione, è interamente recintata a confine con Via Marconi, Strada Statale 10, particella 353 e 276.

L'alloggio confina verso il lato sud con balcone comune, sul lato interno con vano scala comune e con due lati con vuoto su cortile in parte comune ed in parte privato.

I locali posti al piano terreno (che risulta essere in parte entro terra) confinano con la particella 410 a due lati, con la 409, 408 ed internamente con corridoio di accesso e cantina di altra proprietà. La particella 408 confina con Strada Statale 10, particelle 409, 407, 277.

I confini del basso fabbricato e relativa area cortilizia sono i seguenti: particella 410, 426, 353, 278.

#### **APE**

Per l'immobile pignorato è stato presentato dal CTU **l'Attestato di Prestazione Energetica (o A.P.E.)** n. 2024 204386 0042 in base al quale i locali considerati risultano ricadenti in classe energetica "G".

#### **Situazione edilizia e urbanistica e certificati di abitabilità/agibilità**

Gli immobili oggetto di perizia si trovano in un'area definita dal vigente PRG del Comune di Baldichieri d'Asti come R3 (aree di ristrutturazione) di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano

Regolatore Generale. Il Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Piemonte (P.A.I.), classifica l'area su cui ricadono gli immobili come Classe IIB. Gli immobili non sono soggetti a vincoli quali Vincolo Idrogeologico ai sensi L.R. 45/89 o Paesaggistico ai sensi D.Lgs. 42/2004.

Relativamente agli immobili di cui al presente avviso risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- **SCIA prot 3621 del 15 novembre 2011** per ristrutturazione cantina a piano terreno.
- **Permesso di Costruire n. 2/2012 del 01 agosto 2012** per costruzione di basso fabbricato pertinenziale all'abitazione e posa di recinzione.
- **CILA prot 3142 del 13 novembre 2012** per bonifica di area urbana e costruzione di cosiddetta "pompeiana".
- **CILA prot 183 del 12 aprile 2013** per tramezzatura bagno esistente al fine di ricavare n. 2 servizi igienici.
- **SCIA prot 1981 del 08 agosto 2013** per opere in variante alla SCIA prot 3621 del 15/11/2011 consistenti in modifiche al locale cantina.
- **Permesso di Costruire n. 2/2014 del 21 marzo 2014** per opere in variante al P.C. 2/2012 riguardante la costruzione del basso fabbricato.
- **Segnalazione prot 1256 del 23-11-2022** per completamento opere di cui alla CILA prot. 183 del 12-04-2013

Oltre ai suddetti titoli edili sono stati reperiti anche i seguenti documenti:

- **Ordinanza di demolizione** n. 7/2013.
- **Ordinanza di inagibilità** n. 3/2021.

\*

A seguito dell'esame della documentazione sopra descritta, sono state rilevate dal CTU incaricato alcune difformità rispetto alla situazione rilevata in loco. Tali difformità sono riportate nell'elenco che segue.

#### **Alloggio posto al piano secondo.**

Relativamente all'alloggio a piano secondo, sono state reperite soltanto due pratiche edilizie, CILA prot 183 del 12 aprile 2013 e la Segnalazione prot. 1256 del 23-11-2022; entrambe si riferiscono alla tramezzatura di un bagno allo scopo di ricavare due piccoli servizi igienici. Le opere oggetto di queste pratiche edilizie sono state solo in parte realizzate. Non sono stati reperiti altri titoli edili relativi all'alloggio, pertanto per la verifica della conformità urbanistica, si fa riferimento al comma 1 dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 secondo il quale, *"Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto"*. Confrontando la situazione riscontrata in loco con quella desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto, considerando le modifiche apportate con i titoli edili sopra citati, non la perizia non ravvisa difformità tali da comportare la richiesta di un titolo edilizio in sanatoria. Si precisa che relativamente alla presente unità immobiliare è stata emessa l'ordinanza di inagibilità n. 3/2021 del 28 giugno 2021. Per quanto sopra riportato, non essendo nel frattempo mutata in modo sostanziale la situazione in loco e non essendo stata presentata dal proprietario una Segnalazione Certificata di Agibilità a seguito di eventuali opere che potessero consentire l'agibilità dell'immobile, l'alloggio posto a piano secondo oggetto della presente relazione di stima, risulta essere inagibile.

#### **Cantina a piano terreno e relativa area di pertinenza**

Relativamente alla cantina ed area di pertinenza esterna, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- SCIA prot 3621 del 15 novembre 2011 per ristrutturazione cantina a piano terreno
- CILA prot 3142 del 13 novembre 2012 per bonifica di area urbana e costruzione di cosiddetta "pompeiana".
- SCIA prot 1981 del 08 agosto 2013 per opere in variante alla SCIA prot 3621 del 15/11/2011 consistenti in modifiche al locale cantina.

La cantina è stata pertanto soggetta a modifiche con SCIA prot. 3621 del 2011 e SCIA prot. 1981 del 2013.

La situazione rilevata in loco rispetta sostanzialmente quella riportata negli allegati grafici relativi ai suddetti titoli edilizi. L'unica differenza riscontrata riguarda le altezze dei locali sgombero, disimpegno e centrale termica. Mentre negli elaborati grafici è riportata un'altezza interna pari a 240 cm, in loco si sono misurate altezze interne variabili da cm. 253 a cm. 263. E' probabile che questa differenza sia dovuta ad uno scavo eseguito a quota inferiore rispetto a quella riportata sulle tavole grafiche. Tale difformità non consente comunque a questi locali di avere i requisiti igienico-sanitari minimi per i locali abitativi previsti dal D.M. 5 luglio 1975, pertanto la difformità non si configura come un recupero di volumetria a fini abitativi. Per quanto sopra esposto si ritiene che tali difformità siano sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 dietro pagamento di una sanzione stabilita dal comma 1 dello stesso articolo, che la perizia indica pari a Euro 1.032,00.

In riferimento all'area di pertinenza indicata con la particella catastale 408, presso gli archivi comunali è stata reperita la seguente pratica edilizia: CILA prot 3142 del 13 novembre 2012 per bonifica di area urbana e costruzione di cosiddetta "pompeiana". In data 01 gennaio 2013 il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baldichieri d'Asti effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto della attuale esecuzione immobiliare per la verifica dei lavori, ai tempi in corso di esecuzione, oggetto di CILA prot. 3142 del 2012. Nel corso del sopralluogo venivano rilevate le seguenti opere in difformità al titolo edilizio:

- un muricchio interno di mattoni in parte curvo ed in parte sagomato (originariamente era previsto rettilineo), che modifica la sagoma della pompeiana in progetto.
- una copertura costituita in parte da un tavolato in legno poggiante su travi in legno che costituisce superficie coperta (originariamente erano previste quattro semplici travi in legno a formare una pompeiana).

A seguito del sopralluogo veniva emessa l'ordinanza di demolizione n. 7/2013 in data 12 giugno 2013.

Tale ordinanza non è mai stata eseguita, infatti le opere descritte nell'ordinanza stessa sono ancora presenti in loco. In merito ai lavori eseguiti sull'area di pertinenza, il perito osserva quanto segue.

- Nella descrizione allegata al titolo edilizio si dice che *l'intervento prevede lo scavo e la bonifica del suolo per una profondità di metri 1,10 dalla quota attuale* (attuale alla data di presentazione del titolo edilizio).
- Negli elaborati grafici non è indicata quale fosse la quota indicata come "attuale" in relazione.
- Negli stessi elaborati grafici non è indicato quali fossero le opere esistenti e quali fossero quelle oggetto di demolizione, nuova costruzione o scavo.
- Siccome sono presenti dei muretti di contenimento del terreno sia verso la via pubblica che verso i mappali 409 e 277, la perizia esprime dubbi sulla loro preesistenza alla data del 12 novembre 2012.
- I muri presenti a confine con i mappali 277 e 409 hanno altezze diverse da quelle indicate sugli elaborati grafici. L'altezza dei muri stessi, indicata negli elaborati di poco superiore alla quota di calpestio dei mappali 277 e 409, in loco risulta essere notevolmente maggiore, di poco superiore a quella della pompeiana pari a circa 320 cm misurati tra il piano di calpestio della pompeiana stessa, e l'intradosso dell'assito che copre la pompeiana.
- Il "muricchio interno in parte curvo ed in parte sagomato" descritto nel verbale di demolizione non solo è stato realizzato con andamento diverso, ma la lunghezza e l'andamento fanno pensare ad un manufatto totalmente difforme da quanto indicato negli elaborati grafici.
- La particella 408 è gravata da servitù di passaggio a favore della particella 277 come indicato nel rogito Rep. 2611 del 10 dicembre 1961.

Le opere edilizie presenti in loco di fatto impediscono il passaggio alla proprietà della particella 277. Per quanto sopra esposto, a seguito di colloquio effettuati dal perito incaricato dal Tribunale con il responsabile dell'ufficio tecnico, si ritiene che le opere realizzate sulla particella 408 in difformità alla CILA prot 3142 del 13 novembre 2012 dovranno essere interamente demolite a spese dell'aggiudicatario. Premettendo che un

eventuale titolo edilizio in sanatoria che prevedesse la demolizione di quanto non sanabile ed il mantenimento di quanto oggetto di CILA prot. 3142/2013 dovrà essere discussa con l'ufficio tecnico al momento della presentazione, a parere del perito lo stesso titolo edilizio dovrà essere sottoposto al Nulla Osta ANAS, in quanto Ente proprietario della Strada Statale 10 Padana Inferiore. E' possibile pertanto che per il rilascio del Nulla Osta, l'ente proprietario della strada richieda adeguamenti rispetto a quelli che possono essere richiesti dal Comune di Baldichieri. Inoltre le opere di adeguamento dovranno prevedere il ripristino del diritto di passaggio a favore della particella 277.

Nella perizia di stima viene quantificato in Euro 9.000,00 il costo per la demolizione di tutte le opere edili non esplicitamente indicate nell'elaborato grafico allegato alla CILA prot. 3142/2013 ed il ripristino del diritto di passaggio.

#### ***Basso fabbricato adibito ad autorimessa***

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 2/2012 del 01 agosto 2012 per costruzione di basso fabbricato pertinenziale all'abitazione e posa di recinzione
- Permesso di Costruire n. 2/2014 del 21 marzo 2014 per opere in variante al P.C. 2/2012.

Nel corso del sopralluogo eseguito dal CTU, è stato rilevato quanto segue:

- La sagoma del basso fabbricato presenta leggere differenze piano-volumetriche rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici. Tali differenze possono però essere ricondotte all'art. 34-bis comma 1 bis) del D.P.R. 380/2001, cosiddette tolleranze costruttive.
- L'unica modifica non ricadente nelle cosiddette tolleranze costruttive, è la creazione di un varco tra l'autorimessa ed il locale accessorio.
- Sul lato verso la particella 353 vi sono due aperture prive di serramento. A giudizio del CTU incaricato dal Tribunale, queste aperture, seppur autorizzate dal Comune di Baldichieri con i titoli edilizi sopra citati, ledono i diritti di terzi ed in particolare dei proprietari della particella 353 in quanto sono state aperte a confine e non hanno le caratteristiche per essere definite "luci" ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile in quanto il lato inferiore è posto ad una distanza inferiore ai 2,50 metri di altezza dal pavimento, pertanto dovranno essere chiuse da parte dell'aggiudicatario.
- L'art. 50-ter delle Norme Tecniche di Attuazione impone che l'altezza utile interna sia inferiore a metri 2,50. L'altezza rilevata in loco è compresa tra metri 2,23 e metri 2,65. Si ritiene possa essere soddisfatto il requisito dell'altezza utile in quanto la media è comunque inferiore ai 2,50 metri.

Oltre a quanto rilevato in loco si segnala che presso gli archivi del Comune di Baldichieri d'Asti non è stata rilevata la presenza di una pratica strutturale per la costruzione del basso fabbricato e neppure è stata rilevata la presenza di un certificato di agibilità oppure di una Segnalazione Certificata di Agibilità. Tali incombenze saranno pertanto a carico dell'aggiudicatario. La perizia segnala che, per la sanatoria delle opere difformi dai titoli edilizi sopra citati, sarà necessario presentare presso lo Sportello Unico del Comune di Baldichieri d'Asti, una CILA in sanatoria e procedere al pagamento della sanzione pecuniaria che la perizia indica pari ad Euro 1.000,00 ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001.

\*

Si elencano di seguito gli abusi descritti in precedenza evidenziando e sintetizzando le modalità di sanatoria ed i relativi costi meglio indicati e stimati in perizia, per un totale di € 13.032,00:

- 1) Opere realizzate nella cantina a piano terreno in difformità ai titoli edilizi: sanzione Euro 1.032,00
- 2) Opere di adeguamento della pompeiana al titolo edilizio: Euro 9.000,00
- 3) Opere realizzate nel basso fabbricato in difformità ai titoli edilizi: sanzione Euro 1.000,00
- 4) Spese tecniche per la richiesta di titolo edilizio in sanatoria: importo stimato dal CTU in Euro 2.000,00.

Si rende noto che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e a propria totale cura e spese, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28

febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **Stato occupazionale**

Si dà atto che gli immobili in oggetto sono da ritenersi liberi al decreto di trasferimento.

\*

#### **OFFERTA MINIMA, PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

-Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato. **L'offerta minima** per la partecipazione a questa vendita senza incanto, pertanto, sarà pari a **Euro 23.063,00**.

- 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 dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto intestato alla Procedura.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pstgiustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Per supporto tecnico inerente la presentazione delle offerte "Aste Giudiziarie In Linea S.p.A." fornisce assistenza telefonica al numero 0586-20141 (staff vendite).

- L'offerta, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 18 FEBBRAIO 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M n. 32/2015.

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

- L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge.

- Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M n. 32 del 26.2.2015.

- Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- 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 giudica), 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 solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

- L'offrente 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, salvo la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma Settimo del D.M. 227/2015.

**L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione de:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima), nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso **non superiore a 120 giorni** dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato a un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto 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.

### **Cauzione**

- L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso BPER Banca – Filiale di Alba, ai seguenti estremi, indicati anche sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it): IBAN: IT30N0853046060000000291540.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 84/2023 RGE - versamento cauzione lotto unico”**, dovrà essere effettuato **in modo tale che l'accredito effettivo delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'avvenuto effettivo accredito delle somme sul conto intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

In caso di mancata aggiudicazione, e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito, sarà restituito dal professionista delegato ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, entro giorni dieci.

E' escluso il rimborso dell'importo della marca da bollo versata per la presentazione dell'offerta.

La restituzione avrà luogo **esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione**.

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, ovvero **all'udienza di vendita telematica** che si terrà **il giorno 19 FEBBRAIO 2026 alle ore 15:00**.

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

**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 il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti 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**

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso il bene sarà aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta risulta inferiore al prezzo base ma non all'offerta minima il bene sarà aggiudicato all'offerente, salvo che il delegato, sentito il creditore precedente, ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o 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 nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si 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, 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.

Gli offerenti che intenderanno partecipare alla gara dovranno formulare **offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (euro duemila/00)**. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e verrà effettuata, sempre con modalità telematiche, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Avrà la durata di **6 (sei) giorni dal giorno 19 FEBBRAIO 2026**, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato, **sino al giorno 25 FEBBRAIO 2026 alle ore 12:00**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](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 in favore del partecipante che avrà formulato l'offerta maggiore avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.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 dogliana ad opera dei partecipanti.**

### **AGGIUDICAZIONE**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temperale nel deposito dell'offerta.

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

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, **nel termine indicato nella propria offerta d'acquisto, o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale dei termini), con le modalità indicate nel presente avviso, ovvero **mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, come sopra indicato**.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori espese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, Settimo comma, D.M. 227/2015) sul C/C della procedura.

Nel caso in cui l'atto di preцetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci constitutive 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 espresso : della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); dal numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

L'aggiudicatario, sempre nel rispetto del suddetto termine, potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al delegato.

#### **SPESE, ONERI E INCOMBENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo ed unitamente ad esso, con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare **un'ulteriore somma pari al 15% del prezzo offerto** a titolo di spese di procedura presunte legate al trasferimento, salvo diversa indicazione e richiesta del professionista delegato e, in ogni caso, sempre salvo conguaglio o restituzione dell'eccedenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese indicate all'art.2, comma VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese, l'Iva ove applicabile alla fattispecie e, comunque, gli oneri fiscali tutti relativi alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali.

L'anticipazione delle spese da parte dell'aggiudicatario è provvisoria e sono fatte salve eventuali successive richieste di integrazione che dovranno essere versate secondo le modalità ed inderogabilmente entro i termini che saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario.

Al termine delle operazioni di trasferimento, compiuta la liquidazione delle competenze da parte del Giudice, l'eventuale eccedenza delle somme versate a titolo di spese presunte verrà restituita all'aggiudicatario.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e delle spese a suo carico, 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;  
- ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. ("*Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.*"), **DOVRA', NEL TERMINE DI DECADENZA DEL SALDO PREZZO E A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231.**

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Si informa che:

- chiunque, con la sola eccezione del debitore, può partecipare alla vendita;
- soltanto gli avvocati possono fare offerte "per sé o per persona da nominare";
- l'offerta, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 571 cpc e con le eccezioni ivi previste, è irrevocabile per 120 giorni dal deposito;
- alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c.; non saranno pertanto prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- qualora l'aggiudicatario sia inadempiente e non versi il prezzo nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. sarà dichiarato decaduto, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e verrà disposta una nuova vendita; se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a versare la differenza;
- gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia e urbanistica, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come così sino ad oggi goduti e posseduti e/o detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso, secondo quanto descritto nella perizia agli atti della procedura, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale e a cui si rimanda integralmente. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati - 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;
- trattandosi di procedura esecutiva immobiliare per le eventuali irregolarità edilizie riscontrate l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti e a propria cura e spese, delle disposizioni dell'art.

40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- la partecipazione alla vendita presuppone automaticamente l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, delle perizia di stima degli immobile staggiti, del presente avviso e delle modalità di vendita. Agli effetti del DM. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti - con la mera presentazione della domanda di partecipazione - sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU, e la presentazione dell'offerta comporta quindi l'accettazione incondizionata del contenuto nel presente avviso, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, delle risultanze della CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onore e spese;
- la partecipazione all'asta non esonerà l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, prescindendo da quanto asserito dal CtU in risposta allo specifico quesito sul punto;
- tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti del c.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Canale (CN), Piazza Trento e Trieste n. 12, in giorni feriali, previo appuntamento telefonico per concordare l'orario;
- sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

#### CUSTODIA

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è **L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, Corso Francia n. 81 – 10138 Torino, tel. 011 485338/011 482822/011.488913, cell. 366.4299971, e-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it), pec: [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it). Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita.

Per concordare un'eventuale visita agli immobili gli interessati potranno avvalersi del portale delle vendite pubbliche o anche inviare una mail al seguente indirizzo: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it).

#### PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, come per legge, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché, unitamente alla relazione di stima corredata da fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net); la pubblicità sarà resa visibile anche mediante il sito web del Tribunale di Asti [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Canale, 24 novembre 2025

Il professionista delegato  
Avv. Maria Cristina Farinetti