

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobbio@gmail.com

TRIBUNALE DI ASTI

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

R.G.E. n.90/2023

La sottoscritta avv. Elisabetta Arrobbio (C.F.:RRBLBT73C60A479U; arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu), quale professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott. Gian Andrea Morbelli, nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con ordinanza di vendita del 13/01/2026 agli atti della procedura, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.591 *bis*, 576 e 569 e ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **13 MAGGIO 2026 alle ore 10.30** presso il proprio studio in Asti, Piazza Astesano n.20, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili in **LOTTO UNICO (LOTTO 1 di perizia CTU Geom. Massimiliano Fantino** in atti, cui integralmente si rimanda):

LOTTO 1

COMUNE DI POCAPAGLIA (CN) - Catasto Fabbricati

- Foglio 6 particella 731, cat. A/3 (abitazione), classe U, di vani 1,5, (superficie catastale 39 mq escluse aree scoperte 26 mq) rendita di Euro 44,16, indirizzo: Strada Comunale Cavalchino, piano T
- Foglio 6 particella 730, cat. A/3 (abitazione), classe U, di vani 1,5, (superficie catastale 14 mq escluse aree scoperte 11 mq) rendita di Euro 44,16, indirizzo: Strada Comunale Cavalchino, piano T

COMUNE DI POCAPAGLIA (CN) - Catasto Terreni

- Foglio 6 mappale 74AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1428 mq, Reddito Dominicale € 11,06, Reddito Agrario € 10,33
- Foglio 6 mappale 74AB, qualità prato, classe 2, superficie catastale 140 mq, Reddito Dominicale € 0,80, Reddito Agrario € 0,65
- Foglio 6 mappale 75AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 3210 mq, Reddito Dominicale € 24,87, Reddito Agrario € 23,21
- Foglio 6 mappale 75AB, qualità prato, classe 2, superficie catastale 3842 mq, Reddito Dominicale € 21,83, Reddito Agrario € 17,86
- Foglio 6 mappale 76AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 7 mq, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05
- Foglio 6 mappale 76AB, qualità prato, classe 2, superficie catastale 13 mq, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,06
- Foglio 6 mappale 514, qualità prato, classe 1, superficie catastale 570 mq, Reddito Dominicale € 3,53, Reddito Agrario € 3,09
- Foglio 6 mappale 515, qualità prato, classe 1, superficie catastale 523 mq, Reddito Dominicale € 3,24, Reddito Agrario € 2,84,
- Foglio 6 mappale 516, qualità prato, classe 1, superficie catastale 551 mq, Reddito Dominicale € 3,41, Reddito Agrario € 2,99

COMUNE DI POCAPAGLIA (CN) - Catasto Terreni

- Foglio 9 mappale 312, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 1299 mq, Reddito Dominicale € 0,54, Reddito Agrario € 0,27
- Foglio 9 mappale 313, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1092 mq, Reddito Dominicale € 1,69, Reddito Agrario € 0,51
- Foglio 9 mappale 314, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 414 mq, Reddito Dominicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,17

COMUNE DI POCAPAGLIA (CN) - Catasto Terreni

- Foglio 17 mappale 119, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 1905 mq, Reddito Dominicale € 0,79, Reddito Agrario € 0,39

COMUNE DI BRA (CN) - Catasto Terreni

- Foglio 55 mappale 612, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 186 mq, Reddito Dominicale € 0,29, Reddito Agrario € 0,03
- Foglio 55 mappale 850, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2702 mq, Reddito Dominicale € 15,35, Reddito Agrario € 14,65

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di vendita si compone di un fabbricato ad uso residenziale allo stato grezzo con area di pertinenza sito nel Comune di Pocapaglia (CN), Strada Comunale Cavalchino snc, oltre terreni agricoli siti nel Comune di Pocapaglia (CN) circostanti il predetto fabbricato (Fg 6, mappali nn. 74AA, 74AB, 75AA, 75AB, 76AA, 76AB, 514, 515 e 516), oltre terreni agricoli siti nel Comune di Pocapaglia (CN) (Fg 9, mappali 312, 313 e 314), oltre terreno agricolo sito nel Comune di Pocapaglia (CN) (Fg 17, mappale 119), oltre terreni agricoli siti nel Comune di Bra (CN) (Fg.55, mappali nn.612 e 850).

Il fabbricato ad uso residenziale allo stato grezzo oggetto di vendita risulta ubicato sulla sommità di una collina in un'ottima posizione panoramica e con ottima esposizione del fronte collinare con esposizione a Sud-Ovest. Come evidenziato dal perito estimatore, il fabbricato risulta in un buono stato di conservazione con alcuni coppi da sistemare perché scivolati. La strada interpodereale di accesso dalla strada Meccia risulta in terra battuta invasa da vegetazione al sopralluogo del perito estimatore. Il fabbricato e i terreni circostanti, che formano un corpo unico, confinano anche con la strada Sant'Ignazio, situata a valle. Il fabbricato è realizzato in muratura portante intonacata; i pilastri del porticato, così come il camino presente sul tetto, sono in muratura a vista. Il sottotetto ha un solaio in latero cemento ed il tetto presenta un'orditura principale e secondaria in legno, con manto di copertura in coppi alla piemontese. Le grondaie e i faldali sono in lamiera preverniciata di colore marrone scuro. Il fabbricato è da completare con opere di finitura, serramenti, rivestimenti, sanitari, impianti, ecc...

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com



I terreni circostanti il fabbricato, situati al foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Pocapaglia, non sono coltivati da tempo. Le colture presenti sono bosco, prato e nocciolo, posti su un fronte collinare con esposizione a Sud-Ovest.

I terreni situati al foglio 9 e al foglio 17 del Catasto Terreni del Comune di Pocapaglia sono boschi.

I terreni situati al foglio 55 del Catasto Terreni del Comune di Bra, mappale 850 (prato) e mappale 612 (bosco), sono ubicati in zona pianeggiante con comodo accesso dalla Strada Fey.

Superfici: le superfici interne (calpestabili) del fabbricato oggetto di vendita sono: fabbricato al piano terreno: porticato mq 29; locale interno allo stato grezzo mq 29.



COERENZE



Confini: fabbricato e terreni circostanti il fabbricato: strada Comunale Cavalchino, mappali 72, 71, 70, 67, 512 e 513 del foglio 6 del Comune di Pocapaglia, altro foglio, mappali 446, 78 e 77 del foglio 6 del Comune di Pocapaglia salvo altri o variati; terreni agricoli siti nel Comune di Pocapaglia (CN) al Fg 9, mappali 312, 313 e 314: strada Vicinale Sabbione, mappali 272, 273, 274, 277, 606, 317, 316 e 315 del foglio 9 del Comune di Pocapaglia salvo altri o variati; terreno agricolo sito nel Comune di Pocapaglia (CN) al Fg 17, mappale 119: mappali 143, 107, 103 e 120 del foglio 17 del Comune di Pocapaglia salvo altri o variati; terreni agricoli siti nel Comune di Bra (CN) al Fg.55, mappali nn.612 e 850: altro foglio, mappali 122, 611, 883, 885, 130 e 593 del foglio 55 del Comune di Bra salvo altri o variati.



SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Il CTU ha riferito che i dati contenuti nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene oggetto di vendita per l'intero e che non è stato necessario procedere ad un aggiornamento delle planimetrie catastali.

INFORMAZIONI URBANISTICHE



Ai sensi dell'art. 173-*quater*, disp. att. c.p.c., si specifica che dai Certificati di destinazione urbanistica allegati dal CTU risulta che la destinazione urbanistica dei terreni risultante dai seguenti certificati di destinazione urbanista è la seguente:

a) **C.D.U. Comune di Pocapaglia (CN) n.34/24 del 30/11/2024, allegato n.14.1 di perizia:** gli immobili distinti a Catasto al Fg.06, particella, n.731(CLASSE III nd) - n.730(CLASSE IIa) - n.74(CLASSE IIIInd) - n.75(parte in CLASSE IIa e parte in CLASSE IIIInd) - n.76(CLASSE IIIInd) - n.514(CLASSE IIa) - n.515(CLASSE IIa) - n.516(CLASSE IIa); - F.09,particella, n.312(parte in CLASSE IIIInd e parte in CLASSE IIIa1) - n.313(CLASSE IIIInd) - n.314(CLASSE IIIInd); - F.17, particelle, n.119(parte in CLASSE IIa e parte in CLASSE IIIInd), ricadono in "AREA AGRICOLA", regolata



AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dagli Art.li 17 e 18 delle NTA di PRGC; - “CLASSE IIIInd” Ampi settori di territorio collinare, per lo più ineditati, che presentano caratteri geomorfologici e geoidrologici d’insieme non favorevoli a interventi di trasformazione urbanistico edilizia. - “CLASSE IIIa2” Porzioni di territorio inedificate caratterizzate da condizioni geomorfologiche ad elevata pericolosità che le rendono inidonee a nuovi insediamenti per processi legati alla dinamica dei corsi d’acqua. - “CLASSE IIa” settori di territorio contraddistinti da condizioni di pericolosità geomorfologica che non pongono particolari limitazioni di carattere geologico-idraulico alla realizzazione degli interventi urbanistico-edilizio. - “CLASSE IIIa1” Porzione di territorio inedificate caratterizzate da condizioni geomorfologiche di elevata pericolosità legate alla presenza di fenomeni franosi o di requisiti geomorfologici di insieme che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. - “CLASSE I” porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. - “CLASSE IIb” Settori di territorio, ove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, legate alla dinamica delle acque superficiali possono essere superate mediante l’adozione di speciali accorgimenti tecnici, quali idonei sistemi di drenaggio e una quota di piano di abitazione superiore rispetto al piano di campagna. Sugli appezzamenti indicati in premessa non esiste lottizzazione abusiva a scopo edificatorio. Tali terreni sono ubicati in terreni sottoposti a Vincolo Paesistico DLgs 42/04, In Zona di Vincolo idrogeologico LR 45/89.

b) **C.D.U. Comune di Bra (CN), n.109/2024 del 26/11/2024, allegato n.14.2 di perizia:** gli immobili distinti a Catasto Terreni al Foglio 55 particelle n. 612 e 850, ricadono in aree aventi le seguenti destinazioni urbanistiche: - EE - UNITÀ DI PAESAGGIO AGRARIO le cui normative sono riportate all’art.50 delle Norme Tecniche d’Attuazione relativamente alle particelle n. 612 - 850 del Foglio n. 55; - PAESAGGIO COLLINARE relativamente alle particelle n. 612 - 850 del Foglio n. 55; - FASCE DI RISPETTO STRADALI le cui normative sono riportate all’art.60 delle Norme Tecniche d’Attuazione relativamente alla particella n. 850 (in parte) del Foglio n. 55; - FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI relativamente alle particelle n. 612 (in parte) - 850 (in parte) del Foglio n. 55; - AREA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO le cui normative sono riportate all’art.62 delle Norme Tecniche d’Attuazione relativamente alle particelle n. 612 - 850 del Foglio n. 55; - SUPERFICI BOSCADE relativamente alle particelle n. 612 (in parte) - 850 (in parte) del Foglio n. 55; - Classe II-1c - Settori di versante a bassa acclività o subpianeggianti, intersecati da problematiche essenzialmente di tipo geotecnica relativamente alle particelle n. 612 (in parte) - 850 (in parte) del Foglio n. 55; Classe IIIa-1c - Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni morfologiche con grado di pericolosità elevato derivante dalla dinamica dei versanti. Aree potenzialmente instabili relativamente alle particelle n. 612 (in parte) - 850 (in parte) del Foglio n. 55; - CLASSE ACUSTICA II: AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE relativamente alle particelle n. 612 - 850 del Foglio n.55; - FASCIA DI PERTINENZA FERROVIARIA A relativamente alla particella n. 850 (in parte) del Foglio n. 55; - FASCIA DI PERTINENZA

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email:avvocatoarrobio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FERROVIARIA B relativamente alle particelle n. 612 - 850 (in parte) del Foglio n. 55. Piano Regolatore Generale identifica la zona in cui è sorgere il fabbricato oggetto di vendita in area normativa 1E 67 = “Aree già strutturate a capacità insediativa esaurita consolidata”, salvi altri eventuali parametri e/o variati.

Si comunica che per gli immobili posti in vendita non vi è luogo a fornire le notizie di cui all’art. 46 del Testo Unico DPR 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all’art. 40 L 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni. Si precisa comunque che, in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l’aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal CTU, inoltre, è emerso che, il fabbricato attualmente allo stato grezzo oggetto di vendita sito nel Comune di Pocapaglia (CN), ricade in area Agricola “E”. L’area è inoltre soggetta al Vincolo Paesistico D Lgs 42/04, come risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia di stima. Nello specifico detto vincolo, come evidenziato dal CTU, è riferito all’inclusione nella categoria di cui all’art. 136, titolo II del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 “Codici dei beni culturali e del Paesaggio”, DM 01.08.1985 “GALASSINO”. Dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardanti i Comuni della regione Piemonte. Nel territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi sito nei Comuni di MONTA’, CANALE, S. STEFANO ROERO, MONTALDO ROERO, BALDISSERO D’ALBA, SOMMARIVA PERNO, POCAPAGLIA (allegato 14bis di perizia).

SITUAZIONE EDILIZIA E DIFFORMITA’ EDILIZIE

Dalle verifiche condotte dal perito stimatore risultano i seguenti titoli abilitativi aventi ad oggetto il fabbricato attualmente allo stato grezzo oggetto di vendita sito nel Comune di Pocapaglia (CN):

- Concessione Edilizia onerosa n.3/93 del 24-02-1993, di cui all’allegato n.8.1 di perizia, per ristrutturazione fabbricato ad uso ricovero attrezzi. Detta Concessione Edilizia è decaduta per mancata comunicazione di inizio lavori.
- Concessione Edilizia con contributo n.26/2000 del 22-08-2000, di cui all’allegato n.8.2 di perizia, per eseguire opere di recupero fabbricato rurale abbandonato. Per dette opere è stata anche ottenuta l’Autorizzazione Legge Regionale 9 Agosto 1989 n° 45 per interventi in terreni sottoposti a vincolo Idrogeologico N.26/2000 del 22-08-2000.
- Denuncia di Inizio attività prot.3865 del 27-10-2004, di cui all’allegato n.8.3 di perizia, per lavori di ristrutturazione edilizia sull’immobile.

Dalle indagini urbanistiche condotte dal CTU non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e non risultano gli estremi della denuncia strutturale del fabbricato.

Il CTU, inoltre, ha evidenziato che con riferimento alla scheda indicante l’“OPERATIVITÀ DECRETI GALASSINI” estratta dal sito ufficiale del Comune di Pino Torinese (TO), riportata dal CTU nella perizia estimativa, risulta che per la Concessione Edilizia n.26/2000 del 22-08-2000, non vi era l’obbligo di ottenere l’Autorizzazione Paesaggistica. Il CTU ha inoltre evidenziato che per le opere riguardanti

la Denuncia di Inizio attività prot.3865 del 27-10-2004, vi era l'obbligo di ottenere l'Autorizzazione paesaggistica che risulta non esser stata ottenuta. Il CTU ha anche evidenziato che dalla relazione ai sensi dell'art.23 comma 1 del D.P.R. 06/06/2001 N.380 fascicolata con la pratica di cui alla Denuncia di Inizio attività prot.3865 del 27-10-2004, risulta che le opere previste con detta D.I.A. prot.3865/2004, rispetto alla C.E. n.26/2000 non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia. Dal punto di vista estetico, il CTU rileva che le opere previste con la D.I.A. prot. 3865/2004, rispetto a quelle autorizzate con la C.E. n. 26/2000, risultano di entità veramente minima: non è stata prevista la realizzazione di una ringhiera (a seguito della mancata costruzione della scala di collegamento con la cantina al piano interrato, anch'essa non realizzata), non è stata prevista la realizzazione di una finestra sul prospetto posteriore ed è stata invece prevista la realizzazione di una finestra sul prospetto laterale.

Il C.T.U., inoltre, ha riscontrato le seguenti IRREGOLARITÀ URBANISTICHE:

- posizione e dimensioni delle aperture esterne leggermente diverse rispetto a quanto approvato;
- dimensioni dei pilastri del portico maggiori rispetto a quanto approvato, con il pilastro centrale sul lato Sud-Ovest leggermente spostato rispetto a quanto approvato;
- nuova apertura per ispezionare il sottotetto.

Inoltre, il CTU, premesso che trattasi dell'ampliamento di un vecchio fabbricato preesistente, ha rilevato che quanto alla concessione edilizia n.3/93 del 24-02-1993 e alla concessione Edilizia con contributo n.26/2000 del 22-08-2000, il fabbricato è stato rappresentato sommariamente negli estratti di mappa predisposti dai professionisti che hanno redatto le pratiche edilizie in una posizione planimetrica errata rispetto a quella effettiva, come risulta dal tipo mappale che ha aggiornato l'attuale mappa catastale. Detta diversa indicazione della posizione, a parere del CTU, potrebbe essere intesa come mero errore di rappresentazione negli elaborati progettuali e pertanto potrebbe essere non intesa come difformità, tenendo conto del fatto che si tratta di un vecchio fabbricato, la cui epoca di costruzione risale ad un'epoca ove non vi era l'obbligo di richiedere titoli abilitativi, che è stato solo ampliato. Tuttavia, come evidenziato dal CTU, se non fosse considerato come mero errore di rappresentazione grafica sugli estratti di mappa progettuali, tale diversa posizione planimetrica potrebbe configurarsi come "variazione essenziale", e pertanto l'immobile, in questo caso risulterebbe totalmente difforme dal titolo abilitativo e non sanabile. A parere del CTU, riguardo le PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE, solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria vi potrà essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc..., Inoltre, a parere del CTU, le procedure, le interpretazioni, le normative, le sanzioni e i costi correlati della Legge 105/2024, (decreto salva casa 2024), potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria.

Il CTU ha ipotizzato due ipotesi per sanare le difformità accertate, salvo variazioni:

1) Ipotesi più favorevole individuata dal CTU, considerando la posizione del fabbricato, rappresentata sommariamente negli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi, come un mero errore materiale di rappresentazione, e quindi non configurabile come una violazione urbanistica, le difformità sopra elencate, previo ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica, potranno essere sanate ai sensi dell'art. 36- bis, lettera b), del DPR 380/01, aggiornato con D.L. Salva Casa n. 69/2024, pubblicato in G.U. n. 124/2024 del 29-05-2024, con costi di sanatoria stimati in un totale di Euro 12.700,00 complessivi, inclusi i costi delle probabili sanzioni, i costi della presentazione di denuncia tardiva presso il Comune per le opere strutturali in conglomerato cementizio armato e i costi per diritti e bolli da versare agli uffici competenti nonché le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge. In base a questa ipotesi più favorevole individuata dal CTU, l'aggiudicatario potrà presentare la domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento ex art. 46, comma 5 del Testo Unico in materia edilizia, di cui al DPR n. 380/2001 del 06 giugno 2001.

Il CTU, secondo la predetta ipotesi più favorevole, e quindi considerando la posizione del fabbricato, rappresentata sommariamente negli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi, come un mero errore materiale di rappresentazione e, pertanto, non configurabile come una violazione urbanistica, ha determinato il valore di stima del Lotto Unico oggetto della presente vendita (Lotto 1 di perizia), in € 36.300,00, di cui € 13.400,00 per il fabbricato ed € 22.900,00 per i terreni.

2) Ipotesi meno favorevole individuata dal CTU, considerando la posizione del fabbricato sugli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi come diversa posizione rispetto a quella esistente sui luoghi, e pertanto violazione urbanistica, l'immobile risulterebbe totalmente difforme dal titolo abilitativo e, pertanto, non sanabile e si dovrà provvedere con la demolizione dell'immobile. In tale ipotesi, il CTU ha stimato i costi per le demolizioni (ipotizzate di massima) e le spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della redazione di un progetto esecutivo, in € 25.000,00.

Come evidenziato dal CTU, sarà onere dell'aggiudicatario, a propria responsabilità, effettuare le indagini più opportune, anche prima di aggiudicarsi il bene immobile, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la regolarizzazione.

Il CTU, in base alla predetta ipotesi meno favorevole, e quindi considerando la posizione del fabbricato sugli estratti di mappa allegati ai titoli abilitativi come diversa posizione rispetto a quella esistente sui luoghi e pertanto violazione urbanistica, ha determinato il valore di stima del Lotto Unico oggetto della presente vendita (Lotto 1 di perizia), in € 22.900,00 (- € 25.0000 per il fabbricato ed

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

€ 22.900,00 per i terreni).

In ogni caso, ai sensi dell'art. 173 *quater*, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del T.U. D.P.R. 6/6/2001, n.380, e di cui all'art. 40 della L. 47 del 28/02/1985, e successive modifiche. In caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura e spese, delle disposizioni delle già menzionate norme, nonché degli artt. 17, quinto comma e 40, sesto comma, della L. 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento.

VINCOLI ED ONERI

Il CTU ha rilevato l'assenza di vincoli (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità) sul compiendo oggetto di vendita e con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù" il CTU rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza, di cui agli allegati dal N. 11.1 al N. 11.3 di perizia..

Regolamento di condominio; millesimi e spese condominiali: il Lotto Unico oggetto di vendita non fa parte di un condominio.

Situazione occupazionale: il CTU ha relazionato che gli immobili risultano liberi.

Attestato di Certificazione Energetica: il compendio oggetto di vendita è escluso dalla redazione dell'APE così come indicato dal CTU.

Regime fiscale: imposta di registro.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

1) PREZZO BASE LOTTO UNICO (LOTTO 1 di perizia CTU): € 36.300,00

2) OFFERTA MINIMA: € 27.225,00 pari al 75% del prezzo base

3) RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 800,00

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

5) IBAN: IT68H0853010304000000296819 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Elisabetta Arobbio - RGE 90/2023 presso Banca d'Alba

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

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

Le offerte di acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art.571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica, secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ossia **entro le ore 12.00 del giorno 12/05/2026.**

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

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

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

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

Gli immobili sono offerti in vendita e saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, alla Legge n.47/1985 e al D.P.R. 380/01 ed alle loro modifiche ed integrazioni, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, con tutte le pertinenze, accessori, così come sino ad oggi goduti e posseduti; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. agli atti della procedura, visionabile sui siti internet in calce evidenziati, e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale e dei titoli di provenienza.

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

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

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

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

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

Le spese di registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale, così come i

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobio@gmail.com

compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASICRONA

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

- a) gestore della vendita telematica: **Astalegale.net s.p.a**;
- b) portale del gestore della vendita telematica: il sito www.spazioaste.it;
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: avv. Elisabetta Arrobio

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica mediante il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it** sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura.

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

L'offerta di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del 12 MAGGIO 2026**, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. 32/15).

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia il codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, c.2 del DM n.32 del 26/02/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta.

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

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

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

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

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e numero di ruolo generale della procedura,
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare,
- l'indicazione del referente della procedura che è la sottoscritta Professionista Delegato avv. Elisabetta Arrobbio,
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo **(in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).**
- l'importo versato a titolo di cauzione;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione,
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste,
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste..

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

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

Versamento cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari **a non meno del dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **“Tribunale di Asti n. 90/2023 RGE.”** (conto corrente bancario presso **Banca d'Alba – Filiale di Asti**); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.spazioaste.it.

Il bonifico con causale **“Proc. n.90/2023 RGE, Lotto 1, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice IBAN

IT68H0853010304000000296819

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica (accertarsi preventivamente sui tempi di effettivo accredito). **Qualora alla predetta udienza il sottoscritto Delegato non riscontri l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

In caso di mancata aggiudicazione, e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

All'udienza di vendita, il sottoscritto Professionista Delegato:

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

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

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

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobio@gmail.com



della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonomi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE



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

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

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" **ma pari all'offerta minima (corrispondente al 75% del prezzo base)**, **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

GARA TRA GLI OFFERENTI



Nell'ipotesi di presentazione **di più offerte valide**, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); **la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato.**

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara inizierà il 13 MAGGIO 2026, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato, ed avrà la durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12.00 del 19 MAGGIO 2026, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti *infra* descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com



per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

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

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

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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

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

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

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

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione, il Delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate. Dell'avvenuta aggiudicazione il Professionista Delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi di tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato sospenderà le operazioni di

vendita, ai sensi dell'art.504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali risultanti sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione.

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma 3 c.p.c. e 2822 c.c.

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

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

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

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento **non** contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, **è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito** recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi..

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

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

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

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

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

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

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

INFORMA

fin d'ora che, nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, o non siano accoglibili e non siano pervenute valide offerte, il Professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti alla fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente al prezzo ridotto ex art. 591

c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita.

VARIABILI

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

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

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

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

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

- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;

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

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

PUBBLICITA'

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

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

CUSTODIA

Nella presente vendita immobiliare è stato nominato custode **l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/485338 011/4731714, fax 0114730562, cell.3664299971, che gli interessati potranno contattare per la visita degli immobili alla e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o ifir560@pec.ifir.it.

Asti, lì 06 febbraio 2026

Il Delegato alle operazioni di vendita:

Avv. Elisabetta Arrobbio