**TRIBUNALE DI ASTI**

**- Esecuzione immobiliare n. 24/2023 R. G. E.**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto avv. Giuseppina Vitellaro , professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc, per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 24/2023 R.G.E., vista la ordinanza di delega del 23 febbraio 2026 e successiva avvisa che si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**con modalità telematica asincrona**

dei seguenti beni immobili in numero 2 lotti come individuati e descritti nella relazione di perizia CTU , in atti , cui integralmente si rimanda

I beni immobili, oggetto di Esecuzione Immobiliare, sono identificati al Catasto Terreni e Fabbricati come segue:.

**LOTTO n. 1**

| CATASTO TERRENI | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| COMUNE DI CASTELL'ALFERO (AT) | | | | | | | | |
| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie (m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
| 9 | 52 | | | Ente Urbano | 89 | | Euro 0,00 | Euro 0,00 |
| Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 | | | | | | | | |

| CATASTO FABBRICATI | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| COMUNE DI CASTELL'ALFERO | | | | | | | | | |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Dati di superficie | Rendita |
| | 9 | 52 | | | A/4 | 1 | 9,5 vani | Totale: 217 m² | Euro 235,50 |
| Indirizzo: VIA CANONICO PASTRONE, Piano T | | | | | | | | | |

L'unità immobiliare confina con le seguenti particelle, elencate a partire dal nord, ruotando in senso orario:

- foglio 9: particelle n. 549, 526, 106, Via Canonico Pastrone, particella n. 548.

**Descrizione dei beni**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Assetto urbanistico, servizi e collegamenti**

L'immobile è sito nel centro storico del Comune di CASTELL'ALFERO (AT), Via Canonico Pastrone n. 18.

**Contesto ambientale ed economico-sociale**

Il macrocontesto paesaggistico, nel quale è inserito il lotto, è di area di centro abitato del Comune di CASTELL'ALFERO (AT). Il microcontesto è costituito da n. 1 unità immobiliare edificata su n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano primo sotterraneo, dotata degli allacciamenti all'acquedotto comunale e fognario, ma attualmente non abitata ed in cattivo stato di manutenzione.

**Condizioni generali di mercato**

il lotto sia discretamente commerciabile.

**Caratteristiche generali edifici**

L'immobile, già presente nella mappa catastale di impianto, di cui non si può risalire alla data precisa di costruzione ma sicuramente prima del 1900, è in cattive condizioni e andranno effettuate opere di ristrutturazione edilizia per poterlo rendere agibile, pur presentando un discreto livello estetico. La distribuzione degli spazi è in linea con l'epoca di costruzione e la luminosità degli spazi è adeguata).

Non è presente alcuna area esterna di pertinenza, ma solo un accesso pedonale da Via Canonico Pastrone ed un diritto alla corte sulla particella n. 45 (come indicato nell'Atto Notarile del 03 febbraio 1980), ora divisa nelle particelle n. 548 e 549.

**Il fabbricato ad uso civile abitazione è costituito da:**

- piano primo sotterraneo: cantina (mq 35,08);
- piano terreno: cucina 1 (mq 16,97), soggiorno (mq 16,37), cucina 2 (mq 8,94), disimpegno (mq 5,63), bagno (mq 5,85);
- piano primo: camera 1 (mq 17,17), camera 2 (mq 16,57), ripostiglio (mq 6,11), fienile (mq 15,51), balcone 1 (mq 1,39);
- piano secondo: locale di sgombero 1 (mq 17,17), locale di sgombero 2 (mq 17,00), vuoto su fienile (mq 22,04), balcone 2 (mq 0,19), balcone 3 (mq 0,30).

Le superficie sopra indicate sono state considerate calpestabili.

Essendo un fabbricato non abitato è impossibile determinare le destinazioni reali, quindi si utilizzano quelle indicate nella scheda catastale.

**Caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di avanzamento dei lavori e di conservazione del bene.**

**Recinzioni ed area esterna**

Il lotto non è dotato di alcuna recinzione.

Al lotto si accede dalla strada comunale denominata Via Canonico Pastrone.

**Struttura portante**

Il fabbricato storico è costituito da struttura portante verticale in muratura in mattoni pieni ed orizzontale in travi in legno e voltine in laterizio; è presente anche una volta a botte come soffitto della cantina. La struttura portante del tetto è in legno sia per la piccola che per la grande orditura.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' stata redatta una perizia dall'Ing. Massimo TORCHIO, in cui si evidenziano le parti del fabbricato da mettere in sicurezza.

Sono stati effettuati tutti i lavori di messa in sicurezza previsti.

**Tetto e manto di copertura**

Il tetto del fabbricato ha il manto di copertura costituito da coppi vecchi ed è in cattivo stato di manutenzione. E' stato anch'esso oggetto di manutenzione straordinaria (messa in sicurezza) in seguito ad infiltrazioni che hanno causato i cedimenti strutturali sopra menzionati.

Al piano sottotetto si può accedere tramite una botola posta nel vano scala.

**Tamponamenti, isolamenti e serramenti**

Le pareti di tamponamento esterne del fabbricato sono costituite da mattoni pieni, con l'intonaco molto ammalorato.

I tamponamenti interni sono costituiti da muri in mattoni di spessore variabile, intonacati ma in pessime condizioni.

Al momento non è stata effettuata alcuna indagine con carotaggi o fotocamere termiche, ma si sono raccolte le informazioni solamente a livello visivo sul posto.

Il fabbricato è provvisto di serramenti esterni ed interni in pessime condizioni, andranno tutti sostituiti o restaurati:

- quelli esterni sono in legno ed hanno vetro semplice, sono apribili e in maggior parte dotati di persiane;
- quelli interni sono costituiti da porte in legno;
- il portoncino di ingresso è in legno.

**Pavimenti, soglie e davanzali, rivestimenti e finiture**

I pavimenti al piano primo sotterraneo sono in terra battuta, ai piani terreno, primo e secondo sono in piastrelle di tipo cementine di colore rosso e in graniglia; è presente un bagno al piano terreno con rivestimenti in piastrelle di ceramica, in cattivo stato di manutenzione.

I davanzali e le soglie sono in pietra. Il balcone situato al piano primo ha la ringhiera in ferro ed è stato oggetto di messa in sicurezza. Il piccolo balcone situato al piano secondo ha la ringhiera in ferro.

**Impianti e dotazioni**

L'immobile è dotato di un bagno al piano terreno, quindi di un impianto idro-sanitario e di allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale, ma in totale cattivo stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è presente ma è molto vecchio, è totalmente non funzionante e non a norma.

Non è presente alcun impianto termico ed impianto rete gas metano per uso cucina e per riscaldamento.

Nel bagno è presente un boiler da rimuovere perché in cattivo stato di manutenzione.

**Particolari di pregio e peculiarità del lotto**

Il lotto non è dotato di alcun particolare di pregio, anzi è completamente privo di corte e quindi bisogna utilizzare i parcheggi pubblici.

**LOTTO n. 2**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| CATASTO TERRENI | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| COMUNE DI CASTELL'ALFERO (AT) | | | | | | | | |
| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie (m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
| 9 | 376 | | | Ente Urbano | 03 29 | | Euro 0,00 | Euro 0,00 |
| Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 | | | | | | | | |

| CATASTO FABBRICATI | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| COMUNE DI CASTELL'ALFERO | | | | | | | | | |
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Dati di superficie | Rendita |
| | 9 | 376 | | | A/3 | 2 | 7 vani | Totale: 154 m² Totale escluse aree scoperte: 145 m² | Euro 195,22 |
| Indirizzo: VIA OGGERO ALFIERI n. 27 Piano S - T - 1 | | | | | | | | | |

L'unità immobiliare è confinante con le seguenti particelle, elencate a partire dal nord, ruotando in senso orario:

- foglio 9: particelle n. 377, 441, 532, 373, 91, 380, 379, 378.

**Descrizione dei beni**

**Assetto urbanistico, servizi e collegamenti**

L'immobile è sito in nel centro storico del Comune di CASTELL'ALFERO (AT), Via Oggero Alfieri n. 27.

**Contesto ambientale ed economico-sociale**

Il macrocontesto paesaggistico, nel quale è inserito il lotto, è di area di centro abitato del Comune di CASTELL'ALFERO (AT). Il microcontesto è costituito da n. 1 unità immobiliari edificata su n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano primo sotterraneo, dotata degli allacciamenti all'acquedotto comunale, fognario e rete del gas metano.

**Caratteristiche generali edifici**

L'immobile, già presente nella mappa catastale di impianto, di cui non si può risalire alla data precisa di costruzione ma sicuramente prima del 1900, presenta un modesto livello estetico ed una modesta qualità architettonica. La distribuzione degli spazi è sufficiente a renderlo vivibile e la luminosità degli ambienti è adeguata.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'area esterna, pertinenza dell'abitazione, è adibita a cortile e giardino, ma è in pessimo stato di manutenzione.

**Il fabbricato ad uso civile abitazione** è costituito da:

- piano primo sotterraneo: garage (mq 14,08), cantina (mq 29,50);
- piano terreno: soggiorno (mq 19,85), cucina (mq 8,52), cucinino (mq 2,95), terrazzo 1 (mq 15,30);
- piano primo: disimpegno (mq 7,70), camera 1 (mq 12,18), camera 2 (mq 8,20), bagno 1 (mq 3,55), balcone (mq 12,40);
- piano secondo: camera 3 (mq 19,52), bagno 2 (mq 1,70), terrazzo 2 (mq 15,15).

Le superficie sopra indicate sono state considerate calpestabili.

**Caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di avanzamento dei lavori e di conservazione del bene.**

**Recinzioni ed area esterna**

Al lotto vi si accede dalla strada comunale denominata Via Oggerio Alfieri, per poi transitare attraverso il cortile comune (particella n. 377) e la particella 441, percorrendo i passaggi soliti e praticati dai precedenti proprietari.

Il lotto è dotato di recinzione costituita da un muro in c.a. di diverse altezze con sovrastante rete metallica plastificata. In alcuni punti il muro in c.a. serve anche da contenimento terra, ma non sono state rilevate pratiche strutturali, quindi andranno regolarizzati con denuncia postuma o effettuando dei tagli per renderli bassi tali da considerarli come muri di recinzione.

L'area adibita a cortile e giardino ha molta pendenza e pertanto è stata sistemata a gradoni.

**Struttura portante**

Il fabbricato adibito a civile abitazione è costituito da struttura portante verticale ed orizzontale in misto tra muratura in mattoni pieni e in c.a.. La struttura portante del tetto è in c.a..

**Tetto e manto di copertura**

Il tetto del fabbricato ha il manto di copertura costituito da tegole in cemento ed è in cattivo stato di manutenzione, andrà rivisto il posizionamento delle tegole e rivista tutta la faldaleria in quanto attualmente carente. La canna fumaria ed il camino andranno sostituiti.

**Tamponamenti, isolamenti e serramenti**

Le pareti di tamponamento esterne del fabbricato sono costituite da mattoni, in parte costituite da intonaco, mattoni faccia a vista e rivestimento in pietra ed in molti punti sono scrostate a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto, dai balconi e dalle pareti stesse.

I tamponamenti interni sono costituiti da muri in mattoni di spessore variabile.

Al momento non è stata effettuata alcuna indagine con carotaggi o fotocamere termiche, ma si sono raccolte le informazioni solo visivamente sul posto e dalle tavole di progetto presentate al Comune di CASTELL'ALFERO (AT).

Il fabbricato adibito ad abitazione è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni, in pessimo stato di manutenzione, sono in legno ed hanno vetro doppio, sono apribili e dotati di tapparelle ed alcune hanno delle inferriate di sicurezza;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- quelli interni sono costituiti da porte in legno tamburato.
- il portoncino di ingresso è in legno.

**Pavimenti, soglie e davanzali, rivestimenti e finiture**

I pavimenti sono così costituiti: al piano primo sotterraneo da battuto di cemento, ai piano terreno, primo e secondo da piastrelle di grès ceramico, con battiscopa, mentre i rivestimenti dei n. 2 bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

I pavimenti del balcone e dei terrazzi, in pessimo stato di manutenzione, sono in piastrelle di ceramica.

I davanzali e le soglie sono in marmo. Il balcone ed i terrazzi hanno ringhiere in ferro.

**Impianti e dotazioni**

L'abitazione è così dotata: al piano primo di n. 1 bagno ed al piano secondo di n. 1 bagno.

L'impianto elettrico, pur essendo presente, andrà totalmente riqualificato e non è dotato di certificato di conformità.

L'impianto idro-sanitario, allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, andrà totalmente riqualificato ed è privo di certificato di conformità.

L'impianto termico, in cattivo stato di manutenzione, al momento non è funzionante, è del tipo a radiatori ed è anch'esso privo di certificato di conformità.

Al piano primo sotterraneo sono presenti una caldaia ed un boiler elettrico ed i radiatori nelle rispettive stanze riscaldate.

**Particolari di pregio e peculiarità del lotto**

Il lotto non è dotato di alcun particolare di pregio.

<u>Si è accertato che sono presenti alcune difformità:</u>

LOTTO 1)

- il numero civico non risulta presente nei dati catastali mentre nel pignoramento è indicato correttamente (numero 18), come si evince sul posto;
- la descrizione dei piani, indicata solo come T sia nel pignoramento sia nei dati catastali, è incompleta perché mancano i piani S1, 1 e 2.
- errata descrizione delle destinazioni d'uso al piano terreno: in realtà sono presenti un bagno ed un antibagno, una cucina, un soggiorno, una cucina; nel pignoramento la descrizione è errata.

LOTTO 2)

Si è accertato che sono presenti alcune difformità:

- la descrizione dei piani indicata solo come S-T-1 sia nel pignoramento sia nei dati catastali, è incompleta perché manca il piano 2.

Pertanto i dati indicati nel pignoramento sono parzialmente corretti, ma consentono l'individuazione del bene.

LOTTO 1)

In seguito alle indagini effettuate presso la località, il Comune ed il Catasto, si è riscontrato che vi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono difformità e pertanto dovrà essere redatta una nuova pratica di variazione catastale, in seguito alla presentazione della pratica comunale per la regolarizzazione dell'immobile.

LOTTO 2)

In seguito alle indagini effettuate presso la località, il Comune ed il Catasto, si è riscontrato che vi sono difformità e pertanto dovrà essere redatta una nuova pratica di variazione catastale, in seguito alla presentazione della pratica comunale per la regolarizzazione dell'immobile.

Per precisione andrà valutato dal tecnico redattore se provvedere alla rettifica del tipo mappale per una discordanza circa 40 cm sull'impronta relativa all'autorimessa, che andrà censita a parte.

Strumenti urbanistici

LOTTO 1)

*Foglio n. 9 Particella n. 52:*

*AREA di P.R.G.C.: zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capoluogo - area a 1.1*

*AREE NORMATIVE DI INTERVENTO URBANIZZATE (Art. 25 N.d.A.)*

*- di recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo C b.1*

*Lotto 2)*

*Foglio n. 9 Particella n. 376:*

*AREA di P.R.G.C.: zona centrale storica a prevalente destinazione residenziale del Capoluogo - area a 1.1*

*AREE NORMATIVE DI INTERVENTO URBANIZZATE (Art. 25 N.d.A.)*

*- di recupero edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo D b.1*

*- Area a verde privato (Art. 19 N.d.A.)*

**- LOTTO n. 1**

L'unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati al foglio n. 9 particella n. 52, è parzialmente difforme rispetto all'unico stato da cui si può rilevare la sua situazione, cioè la planimetria catastale del 1940, in quanto non sono state trovate altre pratiche edilizie successive.

Elenco delle pratiche edilizie e certificati di abitabilità/agibilità:

- **Planimetria catastale del 1940;**
- **Dichiarazione inagibilità fabbricati urbani (Ordinanza n. 32/2019 del 13/08/2019).**

Le difformità riscontrate nel fabbricato consistono in:

al piano primo sotterraneo:

- presenza di un cavedio scavato nel tufo con un altezza tale per cui esso non può essere considerato un locale agibile;
- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al piano terreno:
- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;
- diversa conformazione delle aperture esterne
- i locali disimpegno e bagno andranno regolarizzati in quanto erano in origine identificati come stalla;

al piano primo:
- diversa conformazione delle aperture esterne

al piano secondo:
- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne
- presenza di n. 2 piccoli balconi

Si riscontra inoltre che tutta la sagoma dell'edificio fu rappresentata con qualche lieve differenza rispetto al rilievo attuale.

Non esiste un certificato di agibilità, né una relativa richiesta.

E' presente invece un'ordinanza di inagibilità da parte del Comune, che rende il fabbricato inagibile e ravvisa la necessità di eseguire una perizia statica ed i relativi lavori di messa in sicurezza del fabbricato.

Tale prescrizione è stata adempiuta con una perizia statica redatta dall'Ing. Massimo TORCHIO di ASTI (AT), i lavori sono stati eseguiti ed il fabbricato ad oggi non è più pericolante.

Per renderlo agibile ed abitabile si dovrà provvedere a redigere un'istanza di sanatoria edilizia e una successiva pratica di risanamento conservativo per l'esecuzione dei lavori edili necessari.

Le destinazioni d'uso dichiarate sono solo ipotetiche e forniscono la descrizione del fabbricato prima della dichiarazione di inagibilità n. 32/2019 del 13/08/2019.

In merito alle altezze (ed alle relative destinazioni d'uso dei vani), ai piani terreno e primo, si è stabilito insieme al tecnico comunale che esse, anche se inferiori a m 2,70, sono comunque idonee all'uso abitativo ed al servizio di esso, come indicato nelle tavole grafiche.

Al piano secondo, vista la ridotta altezza, i vani rimarranno non abitabili.

Per la parte di fabbricato attualmente censita come stalla e fienile, andranno versati gli oneri per trasformare i vani in civile abitazione.

**- LOTTO n. 2**

L'unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati al foglio n. 9 particella n. 376, è parzialmente difforme rispetto alle pratiche edilizie trovate negli archivi comunali.

Elenco delle pratiche edilizie e certificati di abitabilità/agibilità:

**- LICENZA EDILIZIA N. 282 DEL 22/11/1974** per la ristrutturazione del fabbricato;

**- CONDONO EDILIZIO N. 115/90 PROT. 1689 DEL 20/03/1986**, che riguarda la cantina, il garage ed il piano secondo (mansarda);



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **CONDONO EDILIZIO N. 116/90 PROT. 1690 DEL 20/03/1986**, collegato al precedente.

Le difformità riscontrate nel fabbricato consistono in:

al piano primo sotterraneo:

- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne;
- presenza di un cavedio di altezza utile a renderlo uno spazio idoneo ad una destinazione tipo cantina, andrà sanato o chiuso;
- presenza di una tettoia abusiva insanabile, quindi da rimuovere;

al piano terreno:

- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;
- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne;
- le altezze effettive sono inferiori a quelle licenziate e non rientrano nelle tolleranze costruttive (aumentate al 4% secondo la Legge 24 luglio 2024 n. 105 (D.L. Salva Casa)) per 1,2 cm, quindi, durante la fase di rifacimento dei pavimenti e dei relativi massetti, andranno ricostruiti abbassando la quota di calpestio di cm 1,2;

al piano primo:

- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;
- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne;
- le altezze effettive sono inferiori a quelle licenziate e non rientrano nelle tolleranze costruttive (aumentate al 4% secondo la Legge 24 luglio 2024 n. 105 (D.L. Salva Casa)) per 2,0 cm, quindi, durante la fase di rifacimento dei pavimenti e dei relativi massetti, andranno ricostruiti abbassando la quota di calpestio di cm 2,0;
- il balcone risulta difforme in quanto più ampio;

al piano secondo (mansarda):

- diversa distribuzione delle tramezzature e degli spazi interni;
- diversa conformazione delle aperture esterne ed interne.

Per l'intero fabbricato è presente una leggera discordanza nella sagoma in quanto essa è più ampia ma rientra comunque nella tolleranza del 4%.

Si riscontra inoltre che nelle tavole grafiche delle istanze, i vari piani sono rappresentati con muri ortogonali, mentre in quelle del rilievo risultano inclinati, per cui vi sono variazioni della sagoma.

Non è presente un certificato di agibilità, né una relativa richiesta.

Per la regolarizzazione del fabbricato si dovrà eseguire una istanza di sanatoria edilizia e relativa sanatoria strutturale in quanto negli Archivi del Genio Civile e Comunali non è presente nulla.

Nella parte relativa al calcolo del valore del fabbricato, si è ipotizzata una spesa verosimile, valutata insieme al tecnico comunale.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili (lotto 1 e lotto 2) sono attualmente liberi.

Il Lotto 1 è libero in quanto su di esso è stato emesso un certificato di inagibilità che lo rende di fatto inabitabile.

Il Lotto 2 è libero ed attualmente sgombro da occupanti.

Entrambi i lotti sono anche risultati liberi da altri soggetti terzi occupanti, in seguito a verifica della presenza di eventuali atti privati e contratti di locazione e/o affitto in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di ASTI (AT).

Gli immobili (lotto n. 1 e lotto n. 2) non sono sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. –

Il **LOTTO n. 1** è costituito da n. 1 unità immobiliare (abitazione).

E' presente un certificato di inagibilità che pregiudica tutte le destinazioni d'uso attuali.

E' stata eseguita, dall'Ing. Massimo TORCHIO di ASTI (AT), una verifica sulla stabilità strutturale, che ha permesso l'accesso e permetterà l'esecuzione dei futuri lavori edilizi necessari a rendere il fabbricato nuovamente agibile.

- Il **LOTTO n. 2** è costituito da n. 1 unità immobiliare (abitazione).

L'incidenza dell'area esterna è compresa nel valore quantificato dal ctu nella relazione .

Tale valore verrà poi deprezzato e commisurato in base alle previsioni di spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando anche i vizi generali.

Il tutto meglio individuato nella perizia CTU geom. Renato Borgogno che si richiama integralmente.

**Attestato di prestazione energetica**

A completamento dell'elaborato peritale sono allegati gli APE ( lotto 1 classe energ. D) e lotto 2 ( classe energetica G)

**Stato occupazionale**

I beni, secondo quanto rilevato dal CTU, si trovano in stato di abbandono e risultano liberi.

*** *** ***

Per informazioni più dettagliate anche in ordine anche agli impianti termico, elettrico ed idrico si rimanda alla perizia CTU geom. Renato Borgogno. che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata . Per tutto quanto qui non previsto si applicano le leggi vigenti.

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà 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: www.spazioaste.it

c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Giuseppina Vitellaro

**PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

**LOTTO 1**

**1. PREZZO BASE** **euro 52.000**. ( cinquantaduemila/00)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**2. OFFERTA MINIMA**: **39.000,00**

**3. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA**: **euro 1,000,00**

**LOTTO 2**

**4. PREZZO BASE: E. 67.200,00( sessantasettemiladuecento/ 00)**

**5. OFFERTA MINIMA: euro 50.400,00**

**6. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:euro 1.000,00**

**7. TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni

**8. CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto

**9. IBAN: IT 85 I030 6910 3001 0000 0079 147** intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Giuseppina Vitellaro - RGE 24/2023, c/o BANCA INTESA SAN PAOLO agenzia di Asti .

**7.** nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

**Regime fiscale:** la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Le offerte d'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 ed infra indicata.

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà 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: www.spazioaste.it

c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Giuseppina Vitellaro

*** *** ***

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta irrevocabile" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza di vendita telematica** infra indicata, mediante invio 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, deve essere sottoscritta digitalmente**, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori abilitati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. 32/15.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, 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 della credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e **dovrà riportare** i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); 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. 32/15; 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, 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 interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere depositata 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 per l'acquisto della 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 c. 7 D.M. 227/15).

**L'offerta dovrà altresì contenere**:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso **non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione**);
- l'importo versato a titolo di cauzione con 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**All'offerta dovranno essere necessariamente allegati**:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una 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 sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Versamento della cauzione**

L'offerente, prima i effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto Il numero del conto corrente sarà come sopra indicato nel sito del gestore della vendita telematica.

Il bonifico, con causale "***Proc. Esecutiva n. 24/2023 R.G.E.-LOTTO UNICO versamento cauzione*** ", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: **qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile**.

L'offerente deve inoltre provvedere 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, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di mancata aggiudicazione, 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 della società Astalegale.net s.p.a., gestore della vendita telematica, www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario 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, mediante accesso effettuato con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza, il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito degli importi dovuti e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e la regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara.

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

All'avviso si applica l'art. 173-quater disp. att. c.p.c. e all'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di un' **UNICA OFFERTA VALIDA**, il Professionista Delegato:

- **se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà il bene all'offerente**;
- **se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima** (**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 in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione.

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE VALIDE**, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in caso di più offerte di identico valore).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato**.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente a partecipare alla gara, ma ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.

Nelle offerte in aumento, non è possibile inserire importi con numeri decimali. **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal giorno 15 settembre 2026 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato, al giorno 21 settembre 2026 alle ore 12:00,** termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti come *infra*-descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite il sito www.spazioaste.it sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento ed 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 tramite 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 di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, gli importi versati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) saranno restituiti entro il termine di dieci giorni ai soggetti



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese quali risultanti dagli atti.

**DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo 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).

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento dei beni, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

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

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.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, u.c. c.p.c., nel termine di decadenza del saldo del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs. 21/11/2007, n. 231.**( dichiarazione antiriciclaggio)**

Qualora tale dichiarazione non fosse versata in atti nel termine del saldo prezzo il delegato ne darà immediata comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

**L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.**

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un **contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, **ai sensi dell'art. 41 c. 5 D. Lgs. 385/93**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, **purché entro 15 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 dall'aggiudicazione.

**Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D. Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, **l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**con il Professionista Delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente 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 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, sicché solo a questo potrà essere pagato il saldo prezzo.

**CONDIZIONI GENERALI**

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.
- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

**INFORMA**

fin da ora che, nel caso in cui non vi siano domande di assegnazione né valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta.

**FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE**

**l'udienza telematica del 18 dicembre 2026 ore 16,00**

per la deliberazione sulla validità delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 c.p.c. e segg.; in caso di pluralità di offerte valide pervenute, si darà immediatamente



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avvio alla gara sulla base dell'offerta più alta.

**La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12,00 del giorno 23 dicembre 2026** data in cui si procederà all'esame delle offerte in aumento eventualmente pervenute, e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile.

**CUSTODIA**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, Corso Francia ,81 tel. 011.485338; 011.4731714; fax 011.4730562; cell. 366.4299971; mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it

Gli interessati potranno contattare il suddetto istituto vendite per avere informazioni relative agli immobili, consultare gli atti relativi e concordare modi e tempi per l'eventuale visita dei medesimi.

**PUBBLICITA'**

Il presente avviso verrà:Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima ( sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, unitamente all'ordinanza del Giudice, ed alla copia della relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie), sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.astalegale.net

Si precisa che :

a) **gestore della vendita telematica** sarà la società Astalegale.net s.p.a.

B) il **portale** del gestore della vendita telematica sarà il sito www.spazioaste.it

C) il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sarà il professionista delegato sopra indicato.

**INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. ai seguenti recapiti: 848.58.20.31 oppure 'staff vendite' 0586/095310.

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Asti, Corso Dante 50, previo appuntamento telefonico al n. 0141/592758, indirizzo pec: vitellaro.giuseppina@ordineavvocatiasti.eu indirizzo di mail: giusivite@tiscali.it

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL – Corso Francia n. 81-10138 Torino, tel. 011 4731714 o 011482822, cell. 366.6515980 - E-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; immobiliari@ifir.it; PEC: ifir560@pec.ifir.it, per le richieste di visita l'indirizzo e- mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it. Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it www.astalegale.net,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Asti, 5 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Giuseppina Vitellaro



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009