

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

*Procedimento R.G. n. 4459/2018 (causa di divisione)*

*G.E. dott. Pasquale Perfetti*

La sottoscritta avv. Sara Gallo, con studio in Asti, Via Giobert n. 9 (tel. 0141/593461, fax 0141/352287), in qualità di professionista delegato alla vendita nell'ambito della causa di divisione R.G. n. 4459/2018, vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 19 marzo 2019,

**AVVISA**

che il **giorno 15 maggio 2025 alle ore 17,30**, presso il proprio studio in Asti, Via Giobert 9 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in linea s.p.a. del seguente compendio immobiliare pignorato (meglio descritto nella perizia di stima corredata di fotografie e planimetrie pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) ).

**LOTTO OFFERTO IN VENDITA**

**Lotto 2**

siti in **Asti, Località Vallevera, 126/A.**

Immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Asti:

- **Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 3** – zona cens. 2 - cat. C/6 – classe 1 – consistenza 33 m2 – sup. catastale totale 39 m2 – rendita € 34,09 - £ 66.000. Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: T;
- **Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 4** – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 76 m2 – sup. catastale totale escluse aree scoperte 69 m2 - rendita € 267,27 - £ 517.500. Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: T;
- **Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 5** – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 7 vani – sup. catastale totale 210 m2 – sup. catastale totale

escluse aree scoperte 196 m<sup>2</sup> - rendita € 415,75 - £ 805.000. Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S-1-2;

- **Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 6** – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 4 vani – sup. catastale totale 87 m<sup>2</sup> – sup. catastale totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup> - rendita € 237,57 - £ 460.000. Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S1.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OFFERTI IN VENDITA**

### **Lotto 2**

I beni oggetto di pignoramento sono situati in **Asti in Località Vallevera** in zona nordest rispetto al centro cittadino. Si tratta di zona fuori dal centro abitato di Asti a prevalente destinazione residenziale/rurale in cui è presente urbanizzazione primaria.

I cespiti sono costituiti da un fabbricato di un piano fuori terra ad uso abitativo, da un corpo a due piani fuori terra più mansarda composto da due unità abitative, da un corpo di un piano fuori terra composto da due autorimesse e da un locale di sgombero e da un basso fabbricato rurale di due vani.

Tali immobili insistono su di un sedime di 1570 m<sup>2</sup> circa recintato e con un unico accesso.

Si accede al sedime - recintato con muretto in manufatto cementizio prefabbricato - tramite cancelli di accesso pedonale e carraio.

### **Coerenze**

La particella 314 confina in senso orario con le particelle 186 (di proprietà della stessa ditta), 326, 316, 311 e 182

**Tali immobili sono privi di agibilità.**

Ci riferisce il CTU che le volumetrie esistenti legittime e/o legittimate sono complessivamente superiori a quelle consentite dall'indice fondiario della zona B9.1. Pertanto gli incrementi volumetrici assentibili sono solamente quelli verificati come ampliamento per adeguamento delle costruzioni in base all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.C.

La superficie coperta esistente legittima e/o legittimata incrementata delle superfici coperte sanabili è verificata poiché inferiore alla superficie coperta realizzabile.

**DIFORMITÀ:**

**– Sub. 3**

Non vi era allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, motivo per cui il CTU ha proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria catastale.

Sono state riscontrate difformità circa la sagoma della costruzione, che è stata oggetto di ampliamenti e si è proceduto all'aggiornamento mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018.

Sono state riscontrate difformità circa la distribuzione interna dell'immobile ed ampliamenti; la situazione è stata aggiornata con DOCFA n. AT0014313/2018.

**Il subalterno 3 viene soppresso originando i subb. 11-12-13**

Tale subalterno dovrà essere rimesso in pristino come da planimetria catastale del 1987.

I costi dell'intervento sono legati alla messa in pristino della costruzione, consistente nella demolizione delle volumetrie non sanabili e delle opere necessarie a ricondurre l'immobile alla situazione originaria (23/03/1987).

**– Sub. 4**

Non vi era allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, motivo per cui il CTU ha proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria catastale; in particolare sono stati inseriti in mappa il portico, la camera (ex portico), la tettoia aperta e il basso fabbricato nella situazione attuale mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018. **Il subalterno 4 viene soppresso e origina il subalterno 8** per variazione della distribuzione interna e ampliamento con DOCFA n. AT0014313/2018

Le differenze riscontrate rispetto al precedente urbanistico (C.E. a sanatoria n. 7906 del 02/04/1992) consistono in: modifiche interne, chiusura di una finestra nel soggiorno, realizzazione di una camera mediante chiusura di un porticato, realizzazione di tettoia aperta e di basso fabbricato ad uso accessorio.

Gli abusi riscontrati risultano in parte sanabili e in parte no.

L'ampliamento volumetrico del portico divenuto camera, è stato realizzato secondo dichiarazione della proprietà nei primi anni '90. L'intervento viene verificato in base all'art. 14 delle NTA del PRGC vigente come "ampliamento per adeguamento delle costruzioni".

L'ampliamento non è limitato dall'indice di edificabilità e dal rapporto di copertura prescritti per l'area.

L'intervento viene tuttavia considerato nella verifica della densità fondiaria del lotto non superiore al valore di 5 mc/mq in deroga alla volumetria consentita.

L'ampliamento è realizzato a confine pertanto la  $D_c > m. 5,00$  non è rispettata. Occorrerebbe atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui le proprietà dei fondi confinanti e aventi titolo dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione in questo caso della distanza dal confine in oggetto.

Se fosse trovato accordo, circa l'atto di vincolo, si potrebbe procedere con la verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi L. 308/2004 per le modifiche intervenute all'immobile nel suo complesso e con la richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria comportante una sanzione pari a OO.UU. e del costo di costruzione determinato con metodo tabellare.

L'intervento di ampliamento per adeguamento ai sensi art. 14 NTA non è oneroso ai sensi art. 17 DPR 380/01.

Il basso fabbricato accessorio costituente SAP, non è provvisto di precedenti urbanistici noti e si rileva inoltre che le planimetrie catastali del 1987 sono diverse dalla situazione attuale. Sia la sagoma che la distribuzione interna risultano non corrispondenti.

Questa situazione evidenzia che il basso fabbricato, accatastato nel 1987, potrebbe essere stato successivamente rimaneggiato e divenuto come nello stato attuale. Per tale ragione si esclude che il fabbricato sia ante 02.09.1967. In mancanza di dichiarazioni della proprietà circa la costruzione di questo fabbricato e vista l'impossibilità oggettiva di determinare la consistenza volumetrica originaria, fosse anche antecedente il 02.09.1967, si esclude la possibilità di sanare la costruzione. Si osserva inoltre come il basso fabbricato non è mai stato inserito nelle istanze di condono edilizio relative all'immobile nel suo complesso.

Si osserva inoltre è che la conformazione della copertura, inizialmente a solaio piano, come da Permesso n. 166 del 24.08.1966 e successivamente riportato anche nel Permesso n. 274 del 31.05.1971, allo stato attuale è a padiglione

**– Sub. 5 (Piano rialzato, piano sottotetto e seminterrato)**

Non vi era allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, motivo per cui il CTU ha proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria catastale per diversa distribuzione interna e ampliamenti mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018.

**Il subalterno 5 è stato soppresso e ha generato il subalterno 10** con DOCFA n. AT0014313/2018

Il terrazzo scoperto e quello coperto vengono modificati secondo dichiarazione della proprietà tra il 1986 ed il 1992 durante il periodo di sospensione del vincolo paesaggistico.

Allo stato attuale la chiusura del terrazzo scoperto non risulta sanabile poiché il lotto ha esaurito l'If, è però possibile conservarne la copertura che produce superficie coperta ancora assentita sul lotto mediante richiesta di Permesso di Costruire, richiesta di verifica di compatibilità paesaggistica e versando la sanzione pari a due volte gli OO.UU e due volte il costo di costruzione determinato con computo metrico estimativo x 5%.

La chiusura del terrazzo coperto, divenuto ambiente chiuso mediante l'installazione di serramenti, non è assentita come realizzazione di "veranda" ai sensi del punto 4 art. 39 delle NTA poiché l'intervento ricade nella fascia di rispetto Strada dei Vini, area vincolata ai sensi art. 157 D. Lgs 42/2004 - DM 01/08/1985 ed ha una superficie di pavimento di mq. 15,32 pertanto superiore ai 9 mq assentiti.

La creazione di questo ambiente chiuso è riconducibile però più ad effettive esigenze di miglioramento funzionale e di fruizione degli spazi del piano rialzato piuttosto che alla creazione di una veranda creata per il miglior godimento del terrazzo e/o di protezione dagli agenti atmosferici. Questo spazio privo di impianti, non certamente utilizzabile ai fini abitativi, è piuttosto riconducibile più una pertinenza funzionale come un portico chiuso.

Tale incremento volumetrico viene pertanto verificato ai sensi art. 14 delle NTA "ampliamento per adeguamento delle costruzioni" non limitato dall'indice di edificabilità prescritto per l'area.

L'intervento viene tuttavia considerato nella verifica della densità fondiaria del lotto non superiore a 5 mc/mq in deroga alla volumetria consentita. L'intervento di ampliamento per adeguamento delle costruzioni ai sensi dell'art. 14 delle NTA non è oneroso ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2011 L'ampliamento risulta sanabile mediante richiesta di Permesso di Costruire, richiesta di verifica di compatibilità paesaggistica e versamento della sanzione pari agli OO.UU ed al costo di costruzione determinato metodo tabellare.

#### **– Sub. 6 (Piano seminterrato)**

Non vi era allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, motivo per cui il CTU ha proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria catastale per diversa distribuzione interna e ampliamento mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018.

**Il subalterno 6 è stato soppresso ed ha generato il subalterno 9** con DOCFA  
n. AT0014313/2018

Il locale di sgombero ed il serbatoio di gasolio interrato sono stati realizzati secondo dichiarazione della proprietà, contestualmente alla costruzione del fabbricato a cui sono aderenti, nei primi anni '70.

L'area era allora inserita, secondo PRGC del 1974, in area agricola (art. 22 NTA) ed i vincoli idrogeologico e paesaggistico ancora non vigenti.

Per quanto riguarda il serbatoio interrato risulta urbanisticamente sanabile, perché non produce incremento di Sc e di volumetria. Risulta tuttavia opportuna la verifica presso il comando Vigili del Fuoco dell'avvenuto deposito delle comunicazioni inerenti il manufatto e le sue caratteristiche onde verificare se ragionevolmente conservabile tal quale o se necessita di interventi di adeguamento normativo.

Per quanto riguarda il locale di sgombero, viste le caratteristiche non produce incremento di volumetria essendo SAP senza aperture fenestrate e con h. < m. 2,40. Le modifiche apportate risultano sanabili mediante richiesta di permesso di costruire con sanzione pari al doppio degli OO.UU. ed al doppio del costo di costruzione determinato con computo metrico estimativo x 5% (vedi art. 36 DPR 380/01).

La scala pertinenziale esterna che mette in comunicazione le porzioni di giardino a dislivello risulta anch'essa sanabile contestualmente alla medesima istanza.

**– Basso fabbricato pollaio/legnaia**

Non vi era allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, motivo per cui il CTU ha proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale con inserimento del fabbricato mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018 e al suo censimento con DOCFA n. AT0014313/2018.

**Questo fabbricato costituisce pertinenza dell'abitazione nuovo subalterno 10**

Il basso fabbricato ad uso pollaio e legnaia (realizzato secondo quanto dichiarato dalla proprietà contestualmente alla costruzione dell'abitazione nel 1971) non ha probabilmente né i requisiti strutturali per ottenere un'idoneità statica (da verificare con strutturista), né tanto meno caratteristiche architettoniche e morfologiche dei materiali e delle finiture esistenti necessari ad ottenere una verifica di compatibilità paesaggistica. Non risulta inoltre possibile conservare questo fabbricato perché il lotto ha esaurito l'indice fondiario e data la tipologia di costruzione non è possibile derogare a volumetria consentita e a Rc previsti.

**Il cortile sub. 1, comune a tutte le unità immobiliari, è stato soppresso ed ora il cortile comune è identificato con il sub. 7.**

**Foglio 49, particella 314, sub. 4 (nuovo sub. 8)**

È costituito da un fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso abitativo la cui composizione attuale risulta di: portico esterno, ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia. Il tutto è confinante con piccolo cortile, tettoia sulla quale si affacciano centrale termica, legnaia e forno.

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) abitazione 73,00, portico 9,80.

Superficie netta (m<sup>2</sup>) abitazione 56,70.

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in discreto stato di manutenzione. La struttura portante del fabbricato è in cls. semplice leggermente armato, tamponamenti in muratura, mentre i solai sono realizzati in laterocemento; la copertura è a falde in tegole piane di cemento su orditura lignea. Le facciate esterne sono intonacate e hanno una zoccolatura in lastre di pietra.

Le pareti interne sono intonacate eccetto che per il bagno, e parte della cucina rivestita con piastrelle in ceramica.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio protetti da avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno, mentre il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro.

L'altezza interna utile degli ambienti è pari a 2,70 m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa; l'impianto elettrico è sottotraccia.

Il bene pignorato è vendibile solo per l'intero e non è lottizzabile.

**Foglio 49, particella 314, Sub. 5 e Sub. 6 – (nuovi subb. 9 e 10)**

L'edificio risulta accatastato ai subalterni 5 e 6, descritti separatamente in seguito.

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, da un piano primo e da un piano mansardato sottotetto e costituisce al momento due unità abitative.

L'immobile è caratterizzato da finiture civili parzialmente in discreto stato di manutenzione. La struttura portante del fabbricato è in cls. semplice leggermente armato, tamponamenti in muratura, mentre i solai sono realizzati in laterocemento; la copertura è a falde in calcestruzzo con copertura in tegole di cemento.

In origine tutti i piani erano collegati da un'unica scala interna.

Le pareti esterne sono parte intonacate parte in paramano e hanno una zoccolatura in lastre di pietra.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio protetti da gelosie in legno.

- **Sub. 6 (nuovo sub. 9)**

E' costituito da un portico esterno da cui si accede ad un locale di sgombero e alla porzione abitativa consistente in cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno e lavanderia che conduce alla centrale termica.

Dall'esterno si accede ad un locale di sgombero e al serbatoio di gasolio.

L'altezza interna utile dei locali è pari a 2,96 m e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Superficie lorda (m2) abitazione 72,90, portico 13,30.

Superficie netta (m2) abitazione 59,40.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con radiatori in ghisa; si rileva anche la presenza di un camino e di una stufa a pallet. L'impianto elettrico è sottotraccia.

- **Sub. 5 (nuovo sub. 10)**

Da scala esterna o da porticato, ora coperto e chiuso su tutti i lati si accede ad un portico chiuso, che conduce all'interno dell'unità immobiliare a piano primo composta da: cucina con angolo cottura, disimpegno, soggiorno, due camere, antibagno e bagno e vano scala, con radiatori che serve dal piano seminterrato al piano mansardato.

L'altezza interna utile dei locali è pari a 3,07 m e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica eccetto che per la camera matrimoniale che è pavimentata in parquet.

Il piano mansardato è costituito da un pianerottolo di sbarco della scala che disimpegna un vano unico, un bagno, un ripostiglio e accede al terrazzo.

L'altezza utile varia da un minimo di 1,10 m a un massimo al colmo di 2,70 m.

Al piano seminterrato troviamo una cantina, la lavanderia ed una centrale termica. L'altezza utile è pari a 2,17 m.

La porzione è dotata di caldaia a gasolio di marca Sant'Andrea inutilizzata da lunga data.

Tale porzione è disabitata ormai da qualche tempo.

Superficie lorda (m2) abitazione 111,40, abitazione 91,50, balconi scoperti 12,00+17,30, portico 39,50, cantina 29,90.

Superficie netta (m2) abitazione 80,50, abitazione 58,20, cantina 23,10.

- **Pertinenza al Sub. 5 (nuovo sub. 10)**

È costituito da un fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso rurale, costituito da due vani.

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in pessimo stato di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in maniera approssimativa con pilastri in legno/cemento e tamponamento parziale in muratura, mentre la copertura è a lastre di onduline in fibrocemento su orditura lignea. Le facciate esterne sono al rustico.

Le pareti interne sono parte intonacate, parte mattoni faccia a vista e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Le aperture sono chiuse da strutture in ferro prive di vetro con rete metallica applicata, mentre l'accesso ai locali avviene tramite porte in legno.

L'altezza interna utile degli ambienti varia da 1,80 a 2,40 m.

Tale immobile non è stato stimato dal CTU perché da demolire.

- **Foglio 49, particella 314, Sub. 3 (nuovi subb. 11-12-13)**

È costituito da un fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso autorimessa, con da due garage, un locale di sgombero ed una latrina

Superficie lorda (m2) autorimessa 31,80, rimessa 13,50, latrina 4,00.

Superficie netta (m2) autorimessa 25,10, rimessa 10,9, latrina 2,50.

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in discreto stato di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è in cls. semplice leggermente armato, tamponamenti in muratura, mentre la copertura è a lastre di onduline in fibrocemento su orditura lignea. Le facciate esterne sono intonacate.

Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è parte in battuto di cemento, e parte piastrellato.

Le chiusure dei garage sono con basculanti in metallo e i restanti serramenti esterni sono in metallo e vetro singolo.

L'altezza interna utile degli ambienti varia da 2,00 a 2,80 m.

- - - - -

Si precisa inoltre che saranno a carico dell'aggiudicatario gli onorari del professionista che dovrà redigere le eventuali pratiche di sanatoria.

Gli immobili risultano dotati di attestati di prestazione energetica, effettuati nel corso della presente esecuzione immobiliare da professionista abilitato, ovvero geom. De Grazia Vincenza (lotto 2).

- - - - -

Immobili siti in Località Vallevera, 126 A:

- Foglio 49, part. 314, sub. 4

L'immobile è oggetto di un contratto di locazione abitativa agevolata stipulato il 09/01/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 11/01/2017 per la

durata di 3 anni a partire dal 01/02/2017 al 31/01/2020 con canone di locazione annuo pari a € 4.200,00. Tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/10/2015.

Contratto di locazione non opponibile alla procedura.

- Foglio 49, part. 314, sub. 6

L'immobile è oggetto di un contratto di locazione abitativa agevolata stipulato il 27/02/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 17/03/2016 per la durata di 3 anni a partire dal 01/03/2016 al 28/02/2019 con canone di locazione annuo pari a € 4.080,00. Tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/10/2015.

Contratto di locazione non opponibile alla procedura.

#### INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: 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, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85.**

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e

passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura 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. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese 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, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PREZZO**

La vendita del LOTTO 2 avverrà al **prezzo base complessivo di Euro 160.000,00 (centosessantamila/00).**

A norma dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute valide anche le offerte inferiori comprese entro il limite minimo del 75% del prezzo sopra indicato.

Gli immobili risultano dotati di attestati di prestazione energetica, effettuati nel corso della presente esecuzione immobiliare dalla geom. De Grazia Vincenza (lotto 2).

### **REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Il bene posto in vendita è assoggettato ad imposta di registro.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

- b) Portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- c) Referente incaricato alle operazione di vendita: avv. Sara Gallo
- Per partecipare all'asta telematica è necessario registrarsi precedentemente al portale del gestore della vendita telematica selezionando "Accesso Utenti" sulla home page del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), poi "Registrati" e seguendo infine le indicazioni presenti a video. La registrazione è gratuita, strettamente personale e deve essere eseguita una sola volta anche nel caso in cui l'offerente intenda partecipare a più di un'asta.
  - L'offerta di acquisto potrà essere predisposta solo in via telematica tramite il modulo web "Presentazione Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) selezionando "Partecipa", poi "Procedi sul portale delle vendite pubbliche" e seguendo infine le indicazioni presenti a video. Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
  - Chi intende partecipare alla vendita telematica deve poter essere identificato in maniera inequivoca. A tal fine sono previste due modalità:
    - Utilizzo di una casella PEC IDENTIFICATIVA (PEC-ID). Trattasi di una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica alla Pubblica Amministrazione (art. 65, comma 1, lettera c-bis D. Lgs 07.03.2005 n. 82). In questo caso la casella PEC-ID deve appartenere a chi presenta l'offerta.
    - Utilizzo di una casella PEC non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare l'offerta, purché l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo accreditato, prima di procedere all'invio.
  - L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà pervenire **entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello indicato nel presente avviso** per lo svolgimento della vendita telematica, inviandola all'indirizzo di P.E.C. del

Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

- Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita formulando un offerta.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza e stato civile dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge).
  - Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile).
  - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare.
  - Se l'offerente è persona giuridica, società, ente o associazione, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante pro tempore o da soggetto all'uopo autorizzato.
  - I procuratori legali (avvocati) possono presentare anche offerta per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
- L'Ufficio giudiziario (Tribunale) presso il quale pende la procedura.
- L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura.
- Il numero del Lotto o dei Lotti per i quali l'offerta è proposta.
- I dati identificativi del bene.
- L'indicazione del nominativo del professionista delegato alla vendita.
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- L'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. In caso di indicazione di termine maggiore o in mancanza di indicazione, il termine per il

versamento del prezzo sarà considerato di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

- L'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione.
- La data, l'orario ed il CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- Il codice IBAN del conto dal quale è stato effettuato il bonifico per il versamento della cauzione.
- L'indirizzo delle casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- Il recapito di telefonia mobile (cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste.
- La dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.
- L'eventuale richiesta di subentrare nel contratto di mutuo, se esistente, alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.).
- L'eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato secondo le modalità previste dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

#### **DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Copia delle ricevute attestante il versamento in modalità telematica del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00).
- Copia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile sottoscrivendola ed allegandola all'offerta.

- Se l’offerente è minorenne, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale di chi sottoscrive l’offerta per conto del minore e copia del provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Giudice Tutelare.
- Se l’offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l’offerta (tutore, curatore o amministratore di sostegno), nonché copia della sua nomina da parte del Tribunale e copia del provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Giudice Tutelare.
- Se l’offerente è società, persona giuridica, ente o associazione, anche copia del certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive, ovvero la procura, la delibera o l’atto di nomina che giustifichino tali poteri. I predetti documenti non dovranno essere antecedenti i tre mesi rispetto alla data di vendita.
- Se l’offerente è cittadino di uno Stato non facente parte dell’Unione Europea, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Quando l’offerta è formulata da più persone, anche copia della procura, redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti:
  - In favore del titolare della casella di PEC-ID, quando la trasmissione dell’offerta avverrà tramite PEC-ID.
  - In favore di colui che ha sottoscritto digitalmente l’offerta, quando la trasmissione della stessa avverrà tramite una casella PEC non identificativa.
- La richiesta, sussistendone i presupposti, di agevolazioni fiscali per l’acquisto dell’immobile.

#### **MODALITA’ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “*Tribunale di Asti Causa di divisione RG 4459/2018*” al seguente IBAN IT62 R060 8510 3000 0000 0036 319”.

Il bonifico, con causale “*Tribunale di Asti - Causa di divisione RG 4459/2018 Lotto 2 versamento cauzione*”, dovrà essere effettuato in modo tale che

**l'accredito della somma avvenga almeno due giorni prima di quello in cui si terrà la vendita telematica.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato NON riscontrasse l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito entro 10 (dieci) giorni mediante bonifico al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione avverrà esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il professionista delegato aprirà le buste telematiche contenenti le offerte nella data ed all'orario sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed attenendosi alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta.

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

Il professionista delegato verificherà la completezza delle informazioni richieste, dei documenti da allegare, accerterà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo di Euro 16,00.

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

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, aggiudicherà il bene all'offerente.
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base ma comunque pari o superiore all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:
  - Ritenga, sulla base di circostanze concrete, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

- Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto e con rilancio minimo di Euro 2.000,00 (duemila/00). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà comunque libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni**, dal 15 maggio 2025, alle ore 12.00 del 21 maggio 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale, la scadenza verrà prorogata automaticamente di 15 (quindici) minuti oltre il termine per consentire ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale una volta conclusa la gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento (tali da dimostrare la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti criteri 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 versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo.
- A parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c. non si procederà all'aggiudicazione qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo, comunicato dal professionista delegato, presumibilmente sufficiente per il pagamento di imposte, oneri, spese e competenze poste dalla legge a suo carico. Fatti salvi i successivi conguagli o rimborsi disposti dal professionista delegato all'esito della liquidazione da parte dei competenti Uffici.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione che sarà trattenuta dalla procedura, fatto salvo il maggior danno.

Alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona non è applicabile l'art. 584 c.p.c. in tema di offerte tardive, mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.).

Ove l'aggiudicatario non intenda valersi di detta facoltà, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di pagamento del saldo prezzo la percentuale del saldo prezzo indicata dal professionista delegato, versando la restante sul conto corrente della procedura.

E' necessario che il creditore munito di mutuo fondiario depositi nel fascicolo telematico e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito aggiornata recante indicazione: della data di inizio della morosità, del numero di rate insolte, del capitale residuo, degli interessi maturati e dei criteri adottati per la loro quantificazione.

L'aggiudicatario, qualora non già residente, dovrà eleggere domicilio nel Comune di Asti.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali

differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagata dal debitore esecutato – 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**DELEGATO ALLA VENDITA**

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 professionista delegato avv. SARA GALLO – dal lunedì al venerdì tra le ore 09,00 e le ore 19,00 – presso il suo studio in Asti (AT), Via Giobert 9 (tel. 0141/593461, email: [s.gallo@avvocatigoria.it](mailto:s.gallo@avvocatigoria.it), P.E.C.: [gallo.sara@ordineavvocatiasti.eu](mailto:gallo.sara@ordineavvocatiasti.eu)).

### **CUSTODE**

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato quale custode l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l., con sede in Torino (TO), Strada Settimo n. 399/15, n. di tel. 011/4731717, fax 011/4731714, cellulare 366/4299971, email: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it), P.E.C. [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it), sito internet [www.ivgtorino.it](http://www.ivgtorino.it).

Il Custode fornisce informazioni sugli immobili in vendita e gestisce le eventuali visite agli stessi. Per concordare le visite scrivere a: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it).

### **ASSISTENZA TECNICA**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione e di partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. ai seguenti recapiti (da lunedì a venerdì, dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00):

- Numero verde: 848.58.20.31. Telefono: 0586/20141.

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.
- Pubblicazione sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia.

**Avv. SARA GALLO**  
Studio Legale Gorla & Associati  
Via Giobert, 9 - 14100 Asti  
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

Asti, 17 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Gallo