

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)*

**TRIBUNALE DI ASTI  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA  
R.G.E. n.34/2025**

La sottoscritta avv. Elisabetta Arrobbio (C.F.:RRBLBT73C60A479U; [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)), nominata professionista delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott. Gian Andrea Morbelli, con provvedimento del 21/04/2026 con la quale il G.E. delegava alle operazioni di vendita la sottoscritta professionista, visti gli articoli 591 *bis*, 576 e 569 e ss. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **15 SETTEMBRE 2026 alle ore 16.00** presso il proprio studio in Asti, Piazza Astesano n.20, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili in **LOTTO UNICO di perizia CTU Geom. Renato Borgogno** in atti, cui integralmente si rimanda, e precisamente nel Comune di Priocca (CN), in Strada San Carlo n. 28, fabbricato costituito da tre immobili così censiti:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Priocca (CN), Foglio 4 particella 329 sub. 1 Categoria C/2 cl.1 consistenza 16 mq, Rendita € 24,79 indirizzo: Strada San Carlo n.28 Piano T,**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Priocca (CN), Foglio 4 particella 329 sub. 2 Categoria C/2 cl.1 consistenza 15 mq, Superficie: Totale 20mq, Rendita € 23,24 indirizzo: Strada San Carlo n.28 Piano T,**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Priocca (CN), Foglio 4 particella 329 sub. 3 Categoria A/4 cl.1 consistenza 4 vani Rendita € 45,45 indirizzo: Strada San Carlo n.28 Piano T-2**

**DESCRIZIONE**

Il LOTTO UNICO oggetto di vendita è costituito da un fabbricato composto da tre immobili limitrofi, di cui due immobili costituiti da locali di deposito (sub.1 e sub.2 del Fg.4), e da un immobile ad uso civile abitazione (Sub.3 del Fg.4). Insieme costituiscono un fabbricato libero su tre lati e con il quarto lato in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di terzi e con esso creano una manica di fabbricati contigui. Il fabbricato oggetto di vendita è il finale verso la strada, e ha come pertinenza un cortile, gravato da passaggio per le altre proprietà limitrofe, per l'accesso alla Strada San Carlo. Il LOTTO UNICO è sito nel Comune di PRIOCCA (CN) ed è ubicato nella zona rurale, periferica, con accesso garantito da una comoda strada comunale (Strada San Carlo), servita anche dai mezzi pubblici. Secondo quanto rilevato dal C.T.U., il microcontesto è di n. 1

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI*

*Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702*

*PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu*

*Email:avvocatoarrobbio@gmail.com*

abitazione (anche se è accatastata in tre unità), dotata di tutte le caratteristiche, allacciamenti, servizi, che la rendono idonea alla residenza di persone con tutti gli impianti e dotazioni aventi bisogno di manutenzione e ripristino.

Il fabbricato oggetto di vendita è anteriore al 1° settembre 1967 ed era già rappresentato nelle mappe catastali storiche redatte intorno al 1900, e presenta, a parere del C.T.U., un modesto aspetto estetico ed una modesta qualità architettonica. La proprietà comprende anche un cortile esterno. Gli immobili che costituiscono il LOTTO UNICO oggetto di vendita, si sviluppano su tre piani (piani terreno, primo e secondo), e sono inseriti in una manica contigua di edifici. La struttura portante del tetto del fabbricato di cui al LOTTO UNICO è in legno, le orditure, primaria e secondaria per i coppi, sono in legno, e in cattivo stato di conservazione secondo il parere del C.T.U. che rileva in perizia la necessità di ripassare completamente i coppi, con inserimento di ganci ferma coppi nelle prime file o in tutte. Secondo il C.T.U. andrebbero anche sostituiti alcuni elementi della piccola orditura (listelli). Lo smaltimento delle acque meteoriche è garantito da pluviali in lamiera, che scaricano le acque in rete interrata allacciata tramite condotte alla rete pubblica. Il fabbricato è costituito da struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni; la struttura portante orizzontale è costituita da volte a crociera al piano primo ed a botte al piano secondo, mentre al piano terreno, esistendo un contro soffitto, non si può capire, secondo il C.T.U., la natura del solaio. Le facciate del fabbricato, per quanto rilevato dal perito stimatore, non presentano elementi architettonici di pregio. I balconi non hanno alcun elemento di pregio ed andranno poi riqualificati. E' presente una recinzione parziale a confine con la proprietà limitrofa, non è presente alcuna recinzione verso Strada San Carlo, ma solo un basso muretto in cemento armato. Le pareti di tamponamento esterne ai piani terreno, primo e secondo sono costituite da muratura piena, sono intonacate e tinteggiate. Non sono presenti gli isolamenti ma lo spessore delle murature garantisce l'inerzia termica a parere del C.T.U. che ha rilevato in perizia di non aver effettuato alcuna indagine con carotaggi o fotocamere termiche, ma di aver raccolto informazioni durante il sopralluogo e dalle tavole di progetto presentate al Comune di Priocca (CN). Il fabbricato è provvisto di serramenti esterni ed interni, in particolare, i serramenti esterni sono in legno e vetro semplice al piano terreno ed in alluminio e vetro doppio ai piani primo e secondo mentre i serramenti interni sono costituiti da porte in legno, in parte ad anta ed in parte scorrevoli. Gli accessi sono garantiti da un portone in ferro e da un portoncino in legno al piano terreno e da un portoncino blindato in legno al piano primo. I pavimenti del piano terreno sono in battuto in cls, quelli dei piani primo e secondo sono in grés ceramico, con battiscopa; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica. Tutti i davanzali e le soglie sono in marmo. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. E' presente un bagno al piano terreno da considerarsi a parere del C.T.U. come locale di sgombero, un bagno al piano primo, con la doccia da non considerare poiché secondo il perito stimatore entrambi i bagni non sono idonei per mancanza di requisiti. E' presente l'impianto elettrico che a giudizio del C.T.U. andrà completamente

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu  
Email:avvocatoarrobbio@gmail.com*

riqualificato. L'impianto idro-sanitario, allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, risulta funzionante. L'impianto termico, allacciato alla rete del gas metano, è costituito da una caldaia posta nel locale di sgombero al piano terreno e da termosifoni in ghisa; è presente inoltre un boiler elettrico, posto anch'esso nel locale di sgombero al piano terreno, per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di rete privata del gas è costituito da un sistema che capta il combustibile dalla rete pubblica del gas metano, con punto di allacciamento esterno. Il CTU ha inoltre evidenziato che non risultano presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'immobile oggetto di vendita. Sono presenti i seguenti allacciamenti: acquedotto pubblico, rete elettrica e rete di scarichi che convogliano in fognatura pubblica.

**Superfici:** le superfici risultano le seguenti: quanto all'immobile censito al Foglio n.4 Particella n.329 Sub. 1, C/2, al piano terreno è costituito da un locale di sgombero di 18,40 mq; quanto all'immobile censito al Foglio n. 4 Particella n.329 Sub. 2, C/2, al piano terreno è costituito da un locale di sgombero di 16,80 mq e da un bagno che, secondo quanto rilevato dal C.T.U., deve essere considerato quale locale di sgombero per non avere le caratteristiche integranti la qualifica di bagno, di 2,10 mq; quanto all'immobile uso civile abitazione censito al Foglio n.4 Particella n.329 Sub. 3, A/4, al piano primo è costituito da un locale uso cucina/soggiorno di 18,40 mq, da un disimpegno di 14,00 mq, da un bagno di 2,90 mq, da un balcone di 0,40 mq, e al piano secondo è costituito da una camera di 16,80 mq, da una seconda camera di 18,40 mq, da un balcone di 0,40 mq e da un balcone di 5,40 mq.

**Confini:** facendo parte di un unico corpo di fabbrica, si considerano i confini dell'intero fabbricato oggetto di vendita, che sono i seguenti: a partire dal nord, e ruotati in senso orario: al piano terreno (foglio 4 particelle 260, 326, 330, Strada San Carlo).

**SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI**

Nella relazione peritale, il C.T.U. ha attestato che l'attuale rappresentazione catastale, pur non corrispondendo alla situazione rilevata dal perito estimatore, permette comunque l'individuazione degli immobili poiché, sull'unica scheda catastale del 1939, vi sono delle aggiunte numeriche scritte a mano che danno l'esatta distribuzione dei tre subalterni. Secondo quanto rilevato dal C.T.U., essa non permette di fare chiarezza sulle reali destinazioni d'uso e sul bagno al piano primo e non descrive il cortile che risulta legato agli immobili. Il C.T.U. ha ritenuto di non procedere al rifacimento della scheda catastale, ritenendo più opportuno che sia l'aggiudicatario, a proprie spese, a provvedere a rifare la scheda catastale in seguito alla presentazione delle istanze edilizie di adeguamento e sanatoria, a provvedere a fondere i tre immobili in un unico subalterno (abitazione), ad indicare le esatte destinazioni ed inserendo il cortile di pertinenza. Secondo il C.T.U., l'aggiudicatario dovrà controllare anche la rappresentazione in mappa catastale in quanto, nell'attuale mappa WEGIS, la parte confinante con la particella 260 è stata rappresentata come fabbricato, mentre nella mappa di impianto e nella sua

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: arrobio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu  
Email:avvocatoarrobio@gmail.com*

successiva copia cartacea (copione di visura), è rappresentato come terreno di pertinenza del fabbricato. Il Geom. Renato Borgogno, inoltre, ha rilevato che la descrizione catastale non è corretta anche per quanto riguarda il Sub.3, in quanto è indicato in modo errato il piano terreno, mentre è il piano 1.

**UTILIZZAZIONE PREVISTA  
DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal CTU è emerso che, secondo le indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Priocca, di cui alla perizia del C.T.U. Geom. Renato Borgogno, il fabbricato censito al Foglio 4, particella n. 329, in cui sono compresi gli immobile oggetto del LOTTO UNICO di vendita, sito nel Comune di Priocca (CN), è inserito in - NF - NUCLEO FRAZIONALE RURALE - Art. 9.1, Art. 9.2. Vincoli: - RISP\_STRADA - FASCE DI RISPETTO STRADALE - Art. 3.1. Classi geologiche:- Classe 2 - Art. 12, di cui il CTU ha allegato l'estratto di P.R.G.C. nel proprio elaborato peritale.

**SITUAZIONE EDILIZIA E DIFFORMITA' EDILIZIE**

Dalle verifiche condotte dal perito stimatore risultano i seguenti titoli abilitativi aventi ad oggetto il fabbricato in cui sono compresi gli immobili oggetto di vendita, sito nel Comune di Priocca (CN), Strada San Carlo n. 28:

- denuncia di inizio attività n. 27/2004, protocollo n. 2723 del 20/07/2004;
- denuncia di inizio attività n. 26/2008, protocollo n. 3435 del 02/10/2008.

Dalle indagini urbanistiche condotte e dall'esame della documentazione reperita dal CTU sono emerse le seguenti difformità urbanistiche da sanarsi a cura e spese dell'aggiudicatario:

al piano terreno: le destinazioni attuali non sono quelle descritte nell'ultima istanza edilizia depositata (DIA del 2008). Il bagno al piano terreno, inoltre, andrà declassato come locale di sgombero poiché esso non ha le caratteristiche che lo rendono idoneo secondo il parere del CTU. Infine, secondo quanto rilevato dal perito stimatore, andrà verificata, al di là di ogni ragionevole dubbio, che la destinazione rurale (stalla) del vano, come indicato nella scheda catastale, sia realmente passata a civile abitazione.

al piano primo: il vano rilevato come cucina, secondo il C.T.U., non ha i rapporti aero-illuminati idonei poiché la superficie del pavimento è troppo estesa rispetto alla superficie finestrata apribile; inoltre il bagno non ha il disimpegno verso la cucina ed ha una superfetazione verso l'esterno che andrà rimossa, quindi eliminandola ed ampliando il bagno all'interno del fabbricato, secondo il parere del C.T.U., si ridurrà la superficie della restante porzione di vano fino a verificare il requisito aero-illuminante e si provvederà a trasformare nuovamente il vano in disimpegno.

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu  
Email:avvocatoarrobbio@gmail.com*

al piano secondo, piano sottotetto, tetto e cortile: la scala esterna di accesso dal cortile al piano primo andrà sanata e corredata di calcolo strutturale poiché, come per la superfetazione del bagno, è stata inserita nella DIA come situazione rilevata.

Anche se esistono istanze edilizie di Denuncia di Inizio Attività del 2004 e 2008, secondo il C.T.U. Geon. Renato Borgogno, non è chiaro se per gli immobili si sia provveduto a regolarizzare la trasformazione della superficie da stalla (rurale) in cucina (civile abitazione). Quindi il futuro aggiudicatario, a proprie spese dovrà redigere un'istanza di adeguamento e sanatoria che preveda il pagamento degli oneri ed un'istanza di trasformazione alla Commissione Agricoltura.

Secondo il C.T.U., inoltre, il tecnico redattore dell'ultima pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività del 2008), depositata presso il Comune di Priocca, descrive uno stato dei luoghi che è molto discutibile, poiché dà come legittima una situazione senza però giustificare la fonte. Quindi essendoci dubbi sulla reale possibilità che la situazione dello stato dei luoghi (quindi la situazione licenziata) rappresentata nelle istanze sia legittima, e considerando la possibilità di creare ipotesi migliori per il futuro aggiudicatario, il C.T.U. ritiene che la via alternativa, che restituirà un immobile commercialmente appetibile, sia che l'aggiudicatario del LOTTO UNICO, dopo la vendita, a proprie spese, provveda a redigere un'istanza di adeguamento e sanatoria degli immobili ad una situazione licenziata reale che è anche quella descritta nell'unica scheda catastale dell'anno 1939. Nella stessa istanza di adeguamento e sanatoria o in una parallela (si dovrà decidere insieme al tecnico comunale quale via seguire), l'aggiudicatario provvederà anche ad eseguire a proprie spese i lavori necessari per rendere le destinazioni d'uso idonee agli standard urbanistici. Dopo il deposito della fine lavori, secondo il C.T.U., l'aggiudicatario dovrà redigere una variazione catastale che fonderà le tre unità immobiliari in una unica in cui verrà anche inserito il cortile.

Il C.T.U., infine, non ha rilevato l'esistenza del Certificato di Agibilità, pertanto esso andrà richiesto a fine lavori a cura e spese dell'aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 173 *quater*, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del T.U. D.P.R. 6/6/2001, n.380, e di cui all'art. 40 della L. 47 del 28/02/1985, e successive modifiche. In caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura e spese, delle disposizioni delle già menzionate norme, nonché degli artt. 17, quinto comma e 40, sesto comma, della L. 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento.

**VINCOLI ED ONERI**

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu  
Email:avvocatoarrobbio@gmail.com*

Il CTU ha rilevato l'assenza di vincoli (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità) sul compiendo oggetto di vendita, nonché l'assenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) od usi civici. Il C.T.U. ha rilevato unicamente la presenza di una tubazione di allacciamento al gas metano che parte dalla cassetta dei contatori e serve le proprietà limitrofe.

**Regolamento di condominio; millesimi e spese condominiali:** il Lotto Unico oggetto di vendita non fa parte di un condominio pertanto non risultano spese condominiali arretrate non pagate, deliberate e da deliberare a carico dell'aggiudicatario. Non risultano procedimenti giudiziari relativi al LOTTO UNICO oggetto di vendita come rilevato dal C.T.U.

**Situazione occupazionale:** a seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi effettuati dal C.T.U., l'immobile oggetto di vendita è risultato non abitato dalla parte esecutata e non oggetto di atti privati e contratti di locazione e/o affitto in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Alba (CN). Si da atto, inoltre, che il G.E. ha emesso ordinanza di liberazione del LOTTO UNICO ex art. 560, settimo comma, c.p.c.

**Provenienza:** l'immobile oggetto di vendita è risultato in proprietà di parte esecutata alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, in forza di acquisto per il seguente atto pubblico: rogito Notaio Franco Ocleppo del 18/07/2001, repertorio n.7556, raccolta n.1883, registrato in Bra (CN), in data 02/08/2001 al n.728, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 23/07/2001 al Reg. Part. n.4088 e al Reg. Gen. 5259

**Attestato di Certificazione Energetica:** con riferimento al D.Lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art.6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), si rimanda a quanto indicato dal C.T.U. Geom. Renato Borgogno nella propria relazione.

**Regime fiscale:** imposta di registro.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia C.T.U. Geom. Renato Borgogno. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) **PREZZO BASE LOTTO UNICO di perizia CTU: € 90.000,00**
- 2) **OFFERTA MINIMA: € 67.500,00 pari al 75% del prezzo base**
- 3) **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**
- 4) **CAUZIONE:** non inferiore al 10% del prezzo base ovvero dell'offerta formulata
- 5) **IBAN:** IT63B0853010304000000299678 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Elisabetta Arrobbio - RGE 34/2025 presso Banca d'Alba
- 6) nella fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI*

*Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702*

*PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu*

*Email:avvocatoarrobbio@gmail.com*

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

Le offerte di acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art.571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica, secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ossia **entro le ore 12.00 del giorno 14/09/2026.**

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

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

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

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

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

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

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

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)*

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

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

Le spese di registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.

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

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

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASICRONA**

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

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

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE  
E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

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

L'offerta di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del 14 SETTEMBRE 2026**, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC 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

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)*

avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. 32/15).

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

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

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

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

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

L'offerta può essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c. **L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto di "prima casa" o di altre agevolazioni**, salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma 7 D.M.

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)*

227/2015.

**L'offerta dovrà contenere:**

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

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

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

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)*

titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

**Versamento cauzione**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari **a non meno del dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **“Tribunale di Asti n.34/2025 RGE.”** (conto corrente bancario presso **Banca d'Alba – Filiale di Asti**); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il bonifico con causale **“Proc. n.34/2025 RGE, Lotto Unico, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice IBAN

**IT63B085301030400000299678**

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

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

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

**ESAME DELLE OFFERTE**

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

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

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu  
Email:avvocatoarrobbio@gmail.com*

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

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

All'udienza di vendita, il sottoscritto Professionista Delegato:

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

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

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

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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

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

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

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avvocatoarrobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarrobbio@gmail.com)

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara inizierà il 15 SETTEMBRE 2026, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato, ed avrà la durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12.00 del 21 SETTEMBRE 2026,** termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti *infra* descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

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

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

### **AGGIUDICAZIONE**

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

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

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)*

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

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

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

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

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

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

## **DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

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

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

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

**Ai sensi dell'art. 585, comma 4 c.p.c., e dell'art.587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, a pena decadenza dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario,**

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)*

**con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231 (c.d. antiriciclaggio).**

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

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

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

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

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

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

Il mancato o insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Professionista Delegato nel termine stabilito,

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: arrobio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu  
Email:avvocatoarrobio@gmail.com*

comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata. La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti della procedura e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

**INFORMA**

fin d'ora che, nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, o non siano accoglibili e non siano pervenute valide offerte, il Professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti alla fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente al prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita.

**VARIABILI**

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

- 1) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
- 2) dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., **contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita; in caso di reiterate decadenze, a richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.);**
- 3) fissare ex art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo come per legge; salvo esigenze di carattere eccezionale, che il delegato dovrà segnalare puntualmente al g.e., il prezzo base di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita;
- 4) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- 5) limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu  
Email:avvocatoarrobbio@gmail.com*

aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;

6) autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui viene presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le sue determinazioni. Qualora invece **non** vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma I c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

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

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

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

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

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

**PUBBLICITA'**

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'originaria ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, e della perizia di stima corredata da fotografie e

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)*

planimetrie sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

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

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

**CUSTODIA**

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

Asti, lì 18 maggio 2026

Il Delegato alle operazioni di vendita:

Avv. Elisabetta Arrobbio