

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

**TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
R.G.E. n.53/2025**

La sottoscritta avv. Elisabetta Arrobbio (C.F.:RRBLBT73C60A479U; arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu), nominata professionista delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Laura Brizi, con provvedimento del 16/06/2026 ; visti gli articoli 591 *bis*, 576 e 569 e ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11 NOVEMBRE 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 1 (LOTTO UNICO di perizia, e della relativa integrazione, del CTU Arch. Roberta Comoglio** in atti, alle quali integralmente si rimanda):

LOTTO 1, nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Via San Giovanni n.3, così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)

- Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 37 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 6,0 vani – Superficie catastale: Mq. 90, Totale escluse aree scoperte: 83 Mq – Rendita €. 266,49 – Via San Giovanni n. 3 - Piano 1;
- Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 38 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza. 10 Mq. – Superficie catastale: Mq. 13 – Rendita €. 12,91 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S -1;
- Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita €. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di vendita in piena proprietà è costituito da un'unità residenziale di civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato residenziale costituito in Condominio, con annessa cantina al piano seminterrato, e con autorimessa di pertinenza al piano terreno, in cortile condominiale.

Il fabbricato cui fa parte il lotto oggetto di vendita si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui il piano terreno adibito ad attività commerciali ed uffici, ed i restanti due piani a residenziale, risulta costituito da n. 5 attività commerciali, n. 1 ufficio, n. 7 unità residenziali con relative pertinenze, n. 7 autorimesse interrato e n. 14 autorimesse allocate in basso fabbricato posto nel cortile. L'accesso al fabbricato ed al suo vano scala avviene

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

tramite serramento in PVC e vetro, a quattro battenti, di cui due apribili, mentre l'accesso al cortile ove risulta collocata l'autorimessa avviene tramite cancelletto in ferro per quanto riguarda l'accesso pedonale, e sbarra automatizzata per quanto riguarda l'accesso carraio. L'edificio si presenta in buon ordine ed in buono stato di conservazione, interamente tinteggiato, con una piccola galleria centrale coperta con tetto a vista con travi in legno, che conduce al vano scala condominiale. Il fabbricato condominiale risulta dotato di ascensore. Le scale presentano alzate e pedate in pietra di luserna, pianerottolo in marmo e pareti tinteggiate. Le unità residenziali risultano disposte in n. di 5 per quanto riguarda il piano primo e in n. 2 per quanto riguarda il piano secondo. Il cortile risulta pavimentato con autobloccanti.

L'unità abitativa oggetto di vendita è situata al piano primo ed è disposto sulla destra rispetto - all'arrivo- al verso di salita della scala condominiale, e risulta posta ad angolo con affaccio sia su Via San Giovanni, che sul cortile interno. L'accesso al Lotto oggetto di vendita avviene tramite portoncino in legno blindato. L'ingresso apre su di un soggiorno con angolo cottura, e tali locali, come evidenziato dal CTU in perizia, risultano totalmente privi di areazione e ventilazione naturale in quanto il soggiorno, in origine di più ampie dimensioni, risulta essere stato tramezzato al fine di ricavare una camera da letto. Tale camera da letto che si apre sulla sinistra del soggiorno, affaccia su di un ampio terrazzo avente superficie di circa Mq. 14,52. Dal soggiorno, tramite un piccolo disimpegno, si accede alla zona notte. Frontalmente all'ingresso del disimpegno è posto il bagno, mentre le due camere da letto risultano poste una di fronte all'altra, e pertanto una alla sinistra ed una alla destra del bagno stesso. La camera posta sulla sinistra del bagno affaccia sul terrazzo poco sopra descritto, e quindi affaccia su Via San Giovanni. Il bagno e la terza camera da letto, adibita a camera matrimoniale, di dimensioni pari a circa Mq. 15,30 si aprono su di un lungo balcone che affaccia sul cortile condominiale. Il bagno, dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia, presenta una pavimentazione in ceramica in colore grigio-azzurro, ed un rivestimento in tono un pochino più chiaro, che raggiunge l'altezza di circa 200 cm. Ad esclusione del bagno, gli ambienti presentano un'unica tipologia di pavimentazione, in ceramica, di colore rosato, disposta a 45°. Anche il terrazzo ed il balcone presentano pavimentazione in ceramica in colore rosato, ma in formato più piccolo; il balcone presenta una ringhiera in ferro, il terrazzo un parapetto in muratura. Le porte interne dei vari ambienti sono in legno tamburato di colore scuro, tipo noce. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e dotati di persiana. Il riscaldamento è autonomo e gestito da un termostato posto nel disimpegno, vicino alla porta del bagno, mentre la caldaia risulta collocata in cucina. Dalla scala condominiale si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione le cantine. La cantina di pertinenza dell'abitazione oggetto di vendita è posta dietro alla sala macchine dell'ascensore condominiale, è a pianta pressoché quadrata. Le pareti della predetta cantina risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres come tutto il corridoio condominiale dell'intero piano seminterrato; la porta in lamiera d'acciaio.

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

L'autorimessa oggetto di vendita è ubicata nel basso fabbricato collocato all'interno del cortile condominiale dove trovano ubicazione n. 11 autorimesse. La predetta autorimessa è la quarta partendo dall'ingresso, con la pavimentazione in battuto di cemento e il portone basculante in lamiera con apertura manuale.

Si rimanda sin da ora a quanto si evidenzierà *infra* in relazione alla predetta autorimessa che, in base all'atto notarile a rogito Notaio Musso di Torino del 18.12.2004, trascritto in data 31.12.2004, è gravata da vincolo opponibile al futuro aggiudicatario, ossia al vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 L. 24.03.1989 n. 122 (c.d. Legge Tognoli), e di assoggettamento ad uso pubblico di aria con destinazione a piazzale, parcheggio o spazi di manovra ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i., in particolare, trattasi di vincolo di destinazione ad area da adibire ad autorimessa di cui alla c.d. Legge Tognoli (art. 9 L. 122/1989) realizzato su area di proprietà privata.

Superfici: la superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare è la seguente: mq. 74,05, balconi e terrazzi coperti e scoperti: mq. 21,37; cantina: mq. 10,27, e così per un totale di mq. 105,69 circa. La superficie commerciale dell'unità residenziale è la seguente: mq. 82,73, balconi e terrazzi coperti e scoperti: mq. 21,37 x 1/2 = Mq. 10,68; cantina: mq. 10,27 x 1/4 = mq. 5,13; vano scala mq. 30,68 x 1/2 = mq. 15,34, e così per un totale di mq. 113,88 circa. La superficie utile calpestabile dell'autorimessa oggetto di vendita è di 21,36 mq., mentre la superficie commerciale è di 23,00 mq.

SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Nella relazione peritale il CTU ha provveduto all'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione della perizia tecnica.

I dati catastali attuali del Lotto Unico oggetto di vendita derivano dalla denuncia di variazione catastale del 24/03/2026, pratica n. AT0013985 in atti dal 25/03/2026. La predetta pratica di variazione catastale effettuata dal CTU ha variato l'originaria identificazione catastale come in precedenza indicata, anche nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, che era in questi precedenti termini: Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 12 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza. 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 98 – Rendita €. 199,87 – Via San Giovanni n. 3 - Piano S/1 -1; Foglio 10 – Particella 63 – Subalterno 32 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: Mq. 23 – Rendita €. 33,05 – Via San Giovanni n. 3 - Piano T.

**UTILIZZAZIONE PREVISTA
DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal CTU è emerso che, secondo le indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di vendita, è inserito sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale come ubicato in “ Perimetrazione del Centro Abitato”, facente riferimento all'Art. 12 – comma 2 – numero 5 bis L.R. 56/77, in ambito di P.R.G.C. individuato come “Aree totalmente o parzialmente edificate a destinazione mista” – Art. 9 R.M. 13, il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni Urbanistiche reperita dal CTU dal portale del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), e allegata alla perizia di stima (all. N.9).

SITUAZIONE EDILIZIA E DIFFORMITA' EDILIZIE

Dalle verifiche condotte dal perito stimatore risultano i seguenti titoli abilitativi aventi ad oggetto il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di vendita:

Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005, avente ad oggetto: “Ristrutturazione di tipo “B” con annessa costruzione di rimesse interrato ai sensi della Legge 122/89 (Legge Tognoli) da realizzarsi sull'immobile sito in Via San. Giovanni n. 3, distinto a catasto al Foglio 10 – Particelle 63 – 790;

Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 49/06 del 08/08/2006, avente ad oggetto: “Variante a Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005, cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio dei locali posti a piano terreno;

Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 79/06 del 11/12/2006, avente ad oggetto: “Variante a Permesso di Costruire n. 22/04 del 14/03/2005 per opere interne di modifica alla distribuzione dei locali, ed esterne di modifica del pensionamento e del dimensionamento di alcuni serramenti. Inizio Lavori: 30/06/2005, Fine lavori (riferita a tutte le pratiche edilizie): 18/01/2007;

Certificato di Agibilità del 22/06/2007

Certificato di Collaudo del 14/10/2006.

Dalle indagini urbanistiche condotte dal CTU e dall'esame della documentazione reperita dal CTU, sono emerse le seguenti difformità urbanistiche per quanto riguarda l'unità immobiliare di civile abitazione: - leggera variazione della dimensione degli ambienti, rientrando nelle tolleranze del 2%, - diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare divisione dell'ambiente indicato sulle planimetrie allegate al P.D.C. 22/04 come “tinello” in due distinti ambienti. Per quanto riguarda l'autorimessa e la cantina: - leggera variazione della dimensione, rientrando nelle tolleranze del 2%.

Secondo quanto riportato dal perito stimatore, alla luce delle difformità accertate, sarà necessario provvedere, a cura e spese del futuro aggiudicatario, alla redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria – S.C.I.A. in Sanatoria - che contempli i seguenti elementi: 1) demolizione del tramezzo realizzato nel tinello (che ha determinato la realizzazione della camera da letto) in quanto l'attuale cucina risulta priva di areazione

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobbio@gmail.com

e ventilazione, per cui non rispetta i requisiti di abitabilità, in sostanza occorre ritornare alla condizione di origine – stato licenziato; 2) corretta rappresentazione grafica di tutti gli ambienti che compongono l'unità residenziale, della cantina e dell'autorimessa.

Il perito estimatore ha quantificato nella perizia, a cui si rimanda integralmente, i costi di sanatoria delle predette difformità, in € 3.420,00, oltre Iva (22%), oltre quota parte Contributo Inarcassa (4%), comprese le spese professionali, per il costo della pratica edilizia in sanatoria e per il costo della demolizione muro, precisando che le verifiche urbanistiche effettuate sono state condotte esclusivamente sugli immobili oggetto di vendita, e non sono state effettuate verifiche sulle parti comuni del fabbricato condominiale. La stima del Lotto Unico oggetto di vendita è stata determinata dal C.T.U. al netto degli importi quantificati in perizia per ottenere la sanatoria delle difformità riscontrate.

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

Si evidenzia che, come risulta da perizia estimativa, e in particolare da perizia integrativa del C.T.U. datata 5/06/2026 agli atti della procedura, e come evidenziato altresì dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita 16/06/2026, l'autorimessa oggetto di vendita, identificata al NCEU del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT) al Fg. 10 Part. 63, in base all'atto notarile a rogito Notaio Dott. Luigi Musso di Torino del 18.12.2004, Repertorio n.71818, Raccolta n. 31583, trascritto presso l'Ufficio Provinciale della Pubblicità di Asti in data 31.12.2004 al Numero di Registro Generale 15437 e Numero di Registro Particolare n. 9042, è gravata da vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 L. 24.03.1989 n. 122 (c.d. Legge Tognoli), e di assoggettamento ad uso pubblico di aria con destinazione a piazzale, parcheggio o spazi di manovra ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i., in particolare, trattasi di vincolo di destinazione ad area da adibire ad autorimessa di cui alla c.d. Legge Tognoli (art. 9 L. 122/1989) realizzato su area di proprietà privata.

Dal momento che, unitamente all'area ove risulta costituito il vincolo di destinazione a parcheggio è stato pignorato l'immobile, oggetto della presente vendita, che costituisce

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

unità principale, il pignoramento del Lotto Unico oggetto di vendita è pienamente legittimo in virtù del disposto dell'art. 9 co. 5 L. 122/1989, così come rilevato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita.

Pertanto, il regime giuridico applicabile all'immobile oggetto di vendita e soggetto a vincolo di destinazione a parcheggio fondato sulla citata "Legge Tognoli" art. 9 L. 122/1989, con particolare riferimento al disposto del co. 5 art. 9 cit., è da ritenersi applicabile anche nei confronti del futuro aggiudicatario, nella parte in cui dispone che: *"Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune"*.

Il C.T.U., nella perizia integrativa 5/06/2026, relazionando sul fatto che il sopra citato vincolo, in favore del Comune di Castelnuovo Don Bosco, non risulta in alcun modo opponibile alla Procedura Esecutiva, e quindi non è opponibile al futuro aggiudicatario, ha riferito che nell'atto all'atto notarile a rogito Notaio Dott. Luigi Musso di Torino del 18.12.2004, Repertorio n.71818, Raccolta n. 31583, si dichiara che:

- con atto a rogito Notaio Gennaro Mariconda Repertorio n. 36654/9608 del 26 gennaio 1999, registrato a Roma il 4 febbraio 1999 la società "...omissis..." acquistava un immobile in Comune di Castelnuovo Don Bosco, Via San Giovanni n. 3, iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 – Particelle n. 63 e 790 graffati, Via Buttigliera n. 3, piano T, cat. D/8, Rendita catastale €. 3.036,77 e che tale immobile risulta identificabile nella mappa del catasto terreni al Foglio n. 10, Mappali n. 63 -790;
- che con la domanda presentata il 21 aprile 2004 Prot. N. 2954 la società "...omissis..." a seguito di progetto richiedeva al Comune di Castelnuovo Don Bosco un permesso a costruire che comprendeva la demolizione del fabbricato principale, la sua ricostruzione, nonché la costruzione di vari locali interrati;
- che per la costruzione di parte dei locali interrati, e precisamente per quelli indicati sul citato disegno di progetto, nella pianta del piano interrato, quali rimesse 1r, 2r, 3r, 4r, 5r, 6r, la società "...omissis..." richiedeva i benefici previsti dalla Legge 24 Marzo 1989 n. 122, in quanto pertinenti alle unità immobiliari previste ai piani primo, secondo e terzo fuori terra sempre nello stesso progetto;
- che da sempre nello stesso progetto veniva proposto l'assoggettamento ad uso pubblico di uno spazio antistante il fabbricato e soprastante i locali interrati, onde adibirlo a parcheggio ed area di manovra, ai sensi dell'art. 21 L.R. 5 dicembre 1977 n. 56b e s.m.i.; - che nella seduta del 26 aprile 2004 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole a tale intervento edilizio.

Il C.T.U., inoltre, ha dato atto di quanto segue:

- *"La società "...omissis..." come sopra rappresentata dichiara ai sensi del 5° comma dell'Art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 che le costruende rimesse siglate 1r, 2r, 3r, 4r, 5r, 6r, nella planimetria*

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

allegata all'atto sotto la lettera "A" sono pertinentziali alle unità immobiliari previste ai piani primo, secondo e terzo fuori terra dello stesso progetto in modo tale che ogni unità immobiliare possa avere come pertinenza almeno un'autorimessa.

La società "...omissis...", come sopra rappresentata, per sé o per aventi causa si obbliga e si impegna a non adibire mai le suddette autorimesse a destinazione diversa da quella di accessorio e pertinenza delle suddette unità immobiliari, conseguentemente tali autorimesse potranno essere alienate soltanto unitamente alle unità immobiliari di cui sopra, in quanto legate da vincolo pertinentziale.

- La società "...omissis...", come sopra rappresentata, per sé e per ogni avente causa a qualunque titolo assoggetta irrevocabilmente ad uso pubblico ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. con destinazione a piazzale, parcheggi e spazio di manovra, l'area di metri quadrati 227,338 (duecentoventisette virgola trecentotrent'otto).

La società "...omissis..." si impegna per sé o aventi causa a qualunque titolo a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area assoggettata ad uso pubblico di cui sopra anche al fine di preservare le rimesse pertinentziali sottostanti. Tutti gli interventi di consolidamento e risanamento necessari a preservare le autorimesse sottostanti saranno eseguite a cura della società "...omissis..." o suoi aventi causa a qualunque titolo, tale obbligo permarrà irrevocabilmente a carico dei futuri proprietari delle unità immobiliari realizzate e potrà essere gestito a livello condominiale".

Il CTU, infine, ha attestato che, a parte il predetto vincolo di destinazione a parcheggio fondato sulla citata "Legge Tognoli" art. 9 L. 122/1989, con particolare riferimento al disposto del co. 5 art. 9 cit., non sono stati rilevati altri vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità sul compiendo oggetto di vendita.

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita, in base alla certificazione notarile agli atti della Procedura esecutiva e in base agli accertamenti del C.T.U., sono risultati in proprietà alla parte esecutata alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, in forza di acquisto per i seguenti atti pubblici: rogito Notaio Mariconda Gennaro del 26/01/1999, repertorio n.36654/9608, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 11/02/1999 al Reg. Part. n.833 e al Reg. Gen. 1110, di cui il C.T.U., nella propria perizia integrativa 5/06/2026, ha dato atto di non aver reperito; rogito Notaio Carusi Emidio del 30/03/2007, repertorio n.350588/16741, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 10/04/2007 al Reg. Gen. n.4495 e al Reg. Part. 2782 e rogito Notaio Ratti Luciano del 20/04/2012, repertorio 51194/30013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26/04/2012 al n.reg. gen. 3358, e al n. reg. part. 2550, con il quale l'immobile oggetto di vendita pervenne a parte esecutata.

Regolamento di condominio; millesimi e spese condominiali: il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di vendita è costituito nel Condominio Freisa. Il

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

CTU ha accertato che il debito delle spese condominiali alla redazione del proprio elaborato ammontava, a chiusura della gestione 2025, ad € 2.459,38, e al preventivo per la gestione dell'anno 2026, ad € 752,00, come meglio specificato nella perizia estimativa del CTU alla quale si rimanda.

Situazione occupazionale: a seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi effettuati dal CTU e dal Custode, immobile ad uso civile abitazione oggetto di vendita risulta occupato da conduttore in forza di contratto di locazione registrato in data 18/04/2024 al n. 2080 – serie 3T, presso l'Ufficio Territoriale di Moncalieri. Il predetto contratto, stipulato in data 15/03/2024, ha per oggetto la sola unità residenziale – ex subalterno 12 - ha durata di 4 anni con decorrenza dal 15/03/2024 al 14/03/2028, con rinnovo tacito alle medesime condizioni, per altri 4 anni, con canone annuo di €. 4.800,00, da versarsi in rate mensili di € 400,00 ciascuna. Il predetto contratto di locazione è opponibile alla procedura e dunque è opponibile al futuro aggiudicatario. ex art. 2923 c.c.

Attestato di Certificazione Energetica: l'immobile ad uso civile abitazione è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) Codice Identificativo 2026 – 104547 – 0003, valido fino al 31/12/2027.

Regime fiscale: imposta di registro.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia, e alla relativa integrazione, del C.T.U. Arch. Roberta Comoglio.

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

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) PREZZO BASE LOTTO 1 (LOTTO UNICO di perizia CTU): € 66.000,00**
- 2) OFFERTA MINIMA: € 49.500,00 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:** IT21E0853010304000000301911 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Elisabetta Arrobbio - RGE 53/2025 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.
- 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 10/11/2026.**

Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima, e relativa integrazione, del **CTU Arch. Roberta Comoglio** 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

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobbio@gmail.com

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. In particolare, il deposito della domanda di partecipazione all'asta attesta l'avvenuta presa visione, da parte dell'offerente, di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione, ivi compresa la relazione integrativa alla perizia, datata 05/06/2026, del C.T.U. Arch. Roberta Comoglio, con la precisazione che ogni verifica o aggiornamento ulteriore rispetto a quelli effettuati dal C.T.U. deve intendersi ad esclusivo onere dell'offerente.

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

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

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

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio a carico della procedura

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

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: **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a;**
- b) portale del gestore della vendita telematica: il sito www.astetelematiche.it;
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: avv. Elisabetta Arrobbio

**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.astetelematiche.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 10 NOVEMBRE 2026**, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

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. 227/2015.

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

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. 53/2025 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.astetelematiche.it.

Il bonifico con causale **“Proc. n.53/2025 RGE, LOTTO 1, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice IBAN

IT21E0853010304000000301911

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.astetelematiche.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.astetelematiche.it, accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente,

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

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 pseudonomi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

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

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

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

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, il Professionista Delegato aprirà la

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobbio@gmail.com

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 11 NOVEMBRE 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 17 NOVEMBRE 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.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arrobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarrobbio@gmail.com

- 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.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

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

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

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

Ai sensi dell'art. 585, comma 4 c.p.c., e dell'art.587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, a pena decadenza dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

Email: avvocatoarobbio@gmail.com

penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231 (c.d. antiriciclaggio).

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

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

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

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

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

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

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

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

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 aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

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

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

PUBBLICITA'

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

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

AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

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

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

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 richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o ifir560@pec.ifir.it.

Asti, lì 10 luglio 2026

Il Delegato alle operazioni di vendita:

Avv. Elisabetta Arrobbio