Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avvocato Carlo Conti (CNTCRL62A09A479Z), quale delegato dal G.E., dott.sa L. Brizi, con provvedimento del 6.10.2026 notificato l'8.10.2026, nella procedura di espropriazione immobiliare avente n. **158/2025** R.E., dà avviso della vendita senza incanto in modalità asincrona in data **12 marzo 2027 ore 16,00** mediante gara telematica asincrona del seguente compendio immobiliare**:**

DESCRIZIONE BENI

Compendio immobiliare sito nel Comune di ASTI (AT), in unico lotto, così individuato: immobile sito in frazione Revignano nr. 88 censito al Catasto Fabbricati del Comune di ASTI (AT), così composto**:**

Abitazione:

Sezione Urbana AT Foglio 55 Particella 455 sub. 1 Indirizzo: Frazione Revignano n. 88 **Piano T-1** Dati di classamento: Zona censuaria: 2 Rendita: Euro 220,53 **Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)**, Classe 3, Consistenza 7,0 vani; superficie catastale: Totale: 187 mq, escluse aree scoperte: 149 mq.

Autorimessa:

Sezione Urbana AT Foglio 55 Particella 455 sub. 2 Indirizzo: Frazione Revignano n. 88 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria: 2 Rendita: Euro 48,55 **Categoria C/6 (Rimessa)**, Classe 1,Consistenza 47 mq Dati di superficie catastale: Totale: 54 mq.

Si dà atto che l'attuale identificazione catastale del compendio è costituita dagli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Foglio 55 particella 455 subalterno 1 e particella 455 subalterno 2, derivati da variazione catastale e frazionamento dell'originaria particella 455, già censita quale ente urbano e abitazione, come meglio precisato nella relazione peritale

****

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto) risulta quanto segue.

Verifica della conformità catastale e presentazione delle denunce catastali eventualmente mancanti:

Nel corso del sopralluogo e dei conseguenti rilievi metrici, l'esperto ha provveduto a confrontare lo stato di fatto degli immobili con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto, richieste in data 29/06/2026, rispettivamente ai nn. T65293 e T65294, presentate in data 19/11/2024.

Dal confronto effettuato tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, é emerso che gli immobili, come sopra identificati e descritti, risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali attualmente presenti in banca dati.

Sotto il profilo esclusivamente catastale, con riferimento alla necessita di eventuale aggiornamento delle planimetrie urbane, sono state rilevate le seguenti circostanze:

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

Subalterno 1

- Piano terra: l'altezza libera interna dei locali cucina, w.c., camera e disimpegno, riportata nella planimetria catastale in m 2,55, è stata rilevata in sede di sopralluogo in circa m 2,56. Si rileva inoltre la presenza di una pensilina posta lungo il lato maggiore prospiciente il cortile, non rappresentata nella planimetria catastale. Tale elemento, per caratteristiche e consistenza, non determina nel caso di specie una necessità di aggiornamento della rappresentazione catastale, risultando ininfluente ai fini della consistenza catastale e del classamento dell'unita immobiliare.
- Piano primo: l'altezza libera interna dei locali camera e disimpegno, riportata nella planimetria catastale in m 2,75, e stata rilevata in sede di sopralluogo in circa m 2,77.

Subalterno 2

- Piano terra: lo stato di fatto rilevato risulta conforme alla planimetria catastale depositata. Errata indicazione del civico in numero 89 anziché civico 88. Le lievi discrepanze riscontrate in sede di sopralluogo sono pertanto riconducibili, per quanto attiene alle quote interne, a modeste differenze di misurazione e rappresentazione grafica, mentre la mancata rappresentazione della pensilina di cui sopra non appare, nel caso concreto, idonea a determinare una sostanziale difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

Le suddette circostanze non determinano una variazione della consistenza catastale in vani, né incidono, per quanto rilevabile, sul classamento delle unità immobiliari e non evidenziano una sostanziale divergenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.

Al riguardo, si richiama l'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, il quale, per gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, prevede, tra l'altro, il riferimento alle planimetrie depositate incatasto e la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero la relativa attestazione da parte di un tecnico abilitato.

Alla luce delle verifiche eseguite, il C.T.U. ritiene pertanto che, sotto il profilo esclusivamente catastale e con riferimento alle circostanze sopra descritte, non sussistano elementi tali da rendere necessario, allo stato, un aggiornamento delle planimetrie catastali, potendosi ritenere sostanzialmente idonea la rappresentazione attualmente presente in banca dati rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazione edilizia n.760 del 29.08.1988 per realizzazione, lungo parte del confine di proprietà di un muro di recinzione in sostituzione di parte del muro esistente. Proroga lavori richiesta il 11/11/1989 e concessa in data 27/02/1990 sino alla data del 31/12/1990.

Autorizzazione edilizia n. 134 del 21.04.1994 (Domanda del 19.02.1993 prot. 6075/93) a seguito di parere contrario alla prima richiesta del 04/09/1992**,** avente ad oggetto il risanamento igienico-conservativo di un fabbricato di civile abitazione, con contestuale ridistribuzione degli spazi interni e realizzazione di n. 2 box auto, nonché il rifacimento dei solai e della copertura. Dalla documentazione reperita risulta una dichiarazione di inizio lavori in data 30/05/1994.

Tuttavia, con successiva comunicazione del 01/06/1994, il Direttore dei Lavori dichiarava la non esecuzione delle opere previste dal suddetto titolo edilizio salvo poi richiedere una proroga in data 17/05/1996 non autorizzata.

Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 31 del 14.03.2003 (Domanda del 16.04.1999 prot. 668/99) avente ad oggetto modifiche interne ed esterne nonché la realizzazione di muri di recinzione e di un terrazzo.

Permesso di Costruire n. 72 del 21/08/2003 (Domanda del 12.11.2001 prot. 92784/01) e relativa **Autorizzazione Paesaggistica n. 91 del 22.11.2002,** avente ad oggetto opere di ristrutturazione edilizia a completamento del fabbricato residenziale con inizio lavori dichiarato in data28/10/2003 conclusi in data 09/06/2005 prot. 55143/2005.

- **Agibilità/Abitabilità n. 4718/2005/84 del 23.06.2005** completa della documentazione di legge tra cui dichiarazione di osservanza delle norme sul contenimento energetico, nonchè le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e dell'impianto di trasporto e utilizzazione del gas, richiesta di autorizzazione agli scarichi e smaltimento mezzo ditta autorizzata presso l'impianto di depurazione comunale, aggiornamento catastale ecc**.**

- **Certificato di idoneità statica del 04/04/2003. (ALLEGATO N°9.6)**

- **DIA n. 145 del 02.02.2006 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 30 del 18.04.2006**

avente ad oggetto creazione di nuova scala esterna collegante il cortile con la terrazza e rivestimenti in mattoni.

CONFORMITA' EDILIZIA

A. Immobile al piano terreno e primo identificato al Foglio 55 Particella 455 sub. 1-2

Nello specifico, si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione legittimata e rappresentata negli **elaborati grafici (Tavv. n. 2-3-4 del 01 Febbraio 2006) allegati alla DIA n.145 del 02/02/2006 e (Tavv. n. 1-2 del 11 Ottobre 2001) allegati al Permesso di Costruire n. 72 del 21/08/2003**. Tralasciando eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive di cui alla normativa vigente, le difformità rilevate sono di seguito descritte:

A.1)

Nel locale adibito a servizio igienico e stata rilevata la realizzazione di una tramezzatura in muratura con altezza maggiore di m 1,50, destinata alla separazione della zona doccia. Nel disimpegno si rileva inoltre la mancata realizzazione della tramezzatura destinata alla delimitazione del ripostiglio. Sempre al piano terreno, e stato riscontrato uno spostamento della tramezzatura di separazione e del relativo accesso ai locali destinati a box/sgombero; la parete risulta infatti realizzata più internamente, con uno scostamento di circa cm 35 rispetto al filo esterno. Diversa realizzazione degli scalini di accesso dal cortile al locale cucina.

A.2)

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

Al piano terreno, nei locali ad eccezione del soggiorno, si rileva la mancata realizzazione della prevista tamponatura coibentata delle pareti confinanti con altra proprietà, cosi come rappresentata negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra richiamati. **Si è inoltre rilevato che l'altezza libera interna dei locali cucina, servizio igienico, camera e disimpegno risulta, allo stato di fatto, pari a circa m 2,56.** Tale quota risulta inferiore rispetto a quella rappresentata negli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 72 del 21/08/2003, nei quali l'altezza interna dei medesimi ambienti risulta indicata in m 2,70 (misura graficamente in quanto non dichiarata), in relazione ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente all'epoca della progettazione.

A.3)

Sempre al piano terreno lungo parte del prospetto dell'edificio è presente una pensilina a struttura metallica, costituita da elementi in ferro con funzione portante e di sostegno della sovrastante copertura. La struttura e realizzata mediante mensole metalliche sagomate, ancorate alla muratura, sulle quali e impostata una copertura a falda inclinata in elementi di laterizio tipo coppi/tegole.

La pensilina presenta sviluppo longitudinale lungo il prospetto per una lunghezza di circa m 12,00 ed e destinata alla protezione delle sottostanti aperture dagli agenti atmosferici. Lungo il bordo della copertura e presente un sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

A.4)

Al piano primo, nei locali civili si e rilavata un'altezza libera interna pari a m 2,77 anzichè m 2,75 come dichiarato negli elaborati progettuali.

A.5)

Sempre al piano primo si rileva la presenza di un porticato coperto, con struttura costituita da elementi in muratura e copertura a falda inclinata con orditura lignea e manto in coppi, posto a servizio del terrazzo esterno. Si evidenzia la presenza di due pilastri intonacati a sostegno della copertura, i quali non risultano rappresentati negli elaborati progettuali di riferimento e risultano pertanto realizzati in difformità rispetto al progetto assentito DIA n. 145 del 02/02/2006. Sono altresi presenti ulteriori strutture leggere, tra cui una coperta che risulta da rimuovere in quanto non autorizzata. Per quanto riguarda le procedure di sanatoria si rimanda alla descrizione dettagliata dell'elaborato dell'esperto.

Si rende noto che nel compendio di cui sopra sono state rilevate difformità catastali e amministrative, che comportano una spesa in sanatoria quantificate in € 31.000,00; sui punti, anche nelle parti non trattate in questo atto di avviso di vendita, si rimanda comunque alla perizia dell'esperto, Geometra Tommei. In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del D.P.R. 380/01 ed all'art. 40, VI comma, della L. 47/85.

Stato dell'immobile: "È stato emesso ordine di liberazione dell'immobile in data 14 ottobre 2026 ai sensi dell'art. 560, comma 7, c.p.c.(in corso di liberazione).

Gli immobili sovra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione del compendio e del suo stato attuale, e da intendersi qui per ritrascritta.

A seguito della vendita ed all'emissione del decreto di trasferimento, l'immobile sarà liberato dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni esistenti nei pubblici registri saranno ad onere, cura e spese dell'aggiudicatario.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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: non è inoltre soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Con riferimento al D.L.gs n. 192/2005 - ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 – comma I bis - di dotare l'immobile dell'Attestato di Qualificazione Energetica, la cui dotazione *è* obbligatoria dal 1° luglio 2009 - si precisa che il Lotto è privo di Attestato di qualificazione energetica.

Servitù prediali

Dall'Atto di divisione e cessione del 12/12/1972 Pubblico ufficiale Notaio Pinca Sergio Sede Asti (AT) numero 45883 di repertorio e 4771 di raccolta, registrato ad Asti il 23/12/1972 ai nn. 3683/426, da potere di ***** e *****. **Dalla lettura dell'atto alle pagine 7-8 è citato: "*CONVENZIONI: La sig.ra ***** (divenuta proprietaria del fabbricato sul mappale 17)*** costituisce a favore della proprietà ora assegnata a *****, ampio diritto di passaggio pedonale e carraio nel passo carraio e nel cortile mappale 17/a passaggio da esercitarsi ora fra i due fabbricati; però le parti convengono che in caso

di vendita da parte del sig. ***** della sua proprietà a terzi sarà facoltà della sig.ra ***** o suoi aventi causa di modificare e trasferire il presente passaggio secondo un tracciato di sua scelta."

Servitù attiva a favore del fondo oggetto di stima: In conclusione nell'atto di provenienza dell'immobile è indicato che il fondo confinante è gravato da una servitù di passaggio a favore del fondo oggetto di stima

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173 - *quater*, disp. att. c.p.c., si rende noto cheLa cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Asti**, approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui in ultima la Variante Parziale 39 adottata con D.C.C. n° 7 del 28/03/2024, definitivamente approvata con D.C.C. n° 31 dell' 11/11/2024, **colloca gli immobili in:***"**Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B9.2** e precisamente Art.18, Elab.36.2.1 delle N.T.A. Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 – Palucco Nucleo Frazionale. Parere 91 Bis."Classe acustica 2-3" e "Classe idrogeologica 2C – Aree di pianura con sottosuolo caratterizzatoda mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della faldaart. 11 N.T.A.". **Vincoli di P.R.G.: La proprietà è soggetta ad Ambiti di conservazione e ai limiti delle aree soggette al vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c del D.lgs n° 42 del22/01/2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) in quanto trattasi di Rio Ceresa.**

PREZZO E MODALITA' PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

La vendita forzata in generale e la gara in particolare si svolgeranno secondo le seguenti modalità:

1. **Il valore e prezzo di vendita** del compendio immobiliare, così come sovra identificato, è determinato, in seguito a riduzione, in **€ 101.000,00.**

Si fa presente che, ai sensi del III comma dell'art. 572 c.p.c., verrà ritenuta comunque valida un'offerta minima non inferiore al 75% del prezzo come sopra indicato, pari ad € 75.750,00 offerta che potrà dar luogo alla vendita in caso non vi sia possibilità di maggior realizzo e non siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori. **In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari ad € . 1.500,00. Il Gestore della Vendita sarà Astalegale.net. s.p.a. – www.spazioaste.it**

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi i divieti *ex lege,* può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indiciate nell'offerta: non sarà pertanto possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso.

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

Le offerte di acquisto sono irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ed infra indicata.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale **www.spazioaste.it;**

il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia. it, sezione "documenti", sotto sezione "portale delle vendite pubbliche http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

Di detto manuale si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (*"Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"*), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in ese racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica infra indicata, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, 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. 32/15. 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.32/15, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio 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).

L'offerta d'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 un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario ove pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura che è il sottoscritto Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

- 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 con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
  - l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (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;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'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 interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'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, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- se l'offerente è soggetto extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, dovrà fornire prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Esteri) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente CASSA RISPARMIO DI ASTI SPA Ag. 6 intestato alla procedura

IBAN: IT16 M060 8510 3060 0000 0031 443

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 158/2025 RGE, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica:** qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'aggiudicatario, entro 30 giorni dal provvedimento di aggiudicazione, dovrà altresì versare a titolo di anticipo spese della procedura, una somma pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul suddetto conto.

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 DPR 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

ESAME DELLE OFFERTE

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

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astalegale.net, mediante accesso effettuato 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 nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare, l'effettivo accredito degli importi dovuti e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida,** il professionista delegato:

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

Il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più

offerte di identico importo); **la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

L'eventuale gara con modalità telematica avrà durata di giorni 6 a partire dalla data di esame delle offerte, così come infra indicata.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine di presentazione, 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 del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma Astalegale.net s.p.a. sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

- a parità 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 dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.spazioaste.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, gli importi versati (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) saranno restituiti - entro il termine di 10 giorni - ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente dagli stessi utilizzati per il versamento della cauzione.

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura i**l 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)**.

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

Nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs 231/07 (normativa antiriciclaggio)

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra il Professionista Delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica antiriciclaggio di cui sopra.

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

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, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa si trova sul sito www.abi.it o può essere richiesto al Custode.

Ove non risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'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 da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 60 giorni all'esito della gara.

Ove 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 di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato entro dodici giorni dall'aggiudicazione) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), 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 conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto 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.

Avv. Carlo Conti , studio legale – 14100 ASTI
Tel 0141/590502-3938106906 mail avv.carloconti@libero.it
conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu

Ai fini di cui sopra il Delegato verificherà**:** la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato 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 cpc. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

INFORMA

altresì fin d'ora che, nel caso in cui non ci siano domande di assegnazione o non siano accoglibili e non siano pervenute valide offerte sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 cpc.

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE l'udienza

telematica del 12 marzo 2027 ore 16,00

per la deliberazione sulla validità delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni degli artt. 572 e segg. c.p.c.; in caso di più offerte pervenute e ritenute valide dal sottoscritto Professionista Delegato, si darà immediatamente avvio alla gara sulla base dell'offerta più alta (rilancio minimo: € 1.500), gara che avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12,00 del **16 marzo 2027** data in cui si esamineranno le offerte in aumento eventualmente pervenute e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile

PUBBLICITÀ

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite e notificata agli aventi diritto a sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del Delegato a mezzo pec e sarà anche inserita nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto

sarà considerato per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione.

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 dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti, Corso Dante 97 (tel. 393/8106906), ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico.

L'IVG di Torino è il custode nominato (telefoni 011485338 oppure 0114731714 fax 0114730562 cellulare 3664299971) mail immobiliari@ivgpiemonte.it oppure ivgasti@piemonte.it; per visionare l'immobile contattare detti riferimenti ovvero avvalersi del portale delle vendite per richiedere appuntamento per fissare l'accesso.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Asta Legale S.p.A. al seguente recapito: 02/80030011 (attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo avv.carloconti@libero.it sarà inviata copia della perizia e degli elaborati grafici e fotografici del CTU; la relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono presenti sui siti: www.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net

Asti, 18.11.2026

IL DELEGATO ALLA VENDITA: avv. Carlo Conti

Firmato digitalmente da: Carlo Conti
Data: 19/11/2026 15:33:50