

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Sara Marcarino con studio in Alba, Corso Torino n. 4, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 10/2017, come da ordinanza emessa dal G.E., avvisa che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente

LOTTO UNICO

COMUNE DI VIALE D'ASTI

Catasto Fabbricati

Foglio 4, Part. 42, sub. 4 graffato con Foglio 4, Part. 43 sub. 6
cat. A/3, classe U, cons. 9,5 vani, Rendita € 230,60, Vico E. Barosso n. 8, Piano T-1-2
(a seguito di Tipo Mappale n. 37318 del 30.07.2018 e Denuncia di Variazione n. AT 0038220 del 7.08.2018)

Catasto Terreni

Foglio 4, Part. 974, vigneto, classe 2, 320 mq, redd. dom. 1,74, redd. agr. 2,31
Foglio 4, Part. 975, vigneto, classe 2, 730 mq, redd. dom. 3,96, redd. agr. 5,28
Foglio 4, Part. 977, seminativo, classe 2, 250 mq, redd. dom. 1,29, redd. agr. 0,90
Foglio 4, Part. 978, seminativo, classe 2, 880 mq, redd. dom. 4,54, redd. agr. 3,18.

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare unifamiliare, edificata presumibilmente nei primi anni del 1900, con tipologia di cascina piemontese, ubicata nel Comune di Viale, e composta da tre piani fuori terra. Vi è un unico ingresso carraio nella parte est, che viene utilizzato anche dalla proprietà confinante; vi è anche un piccolo cortile di proprietà esclusiva.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione; il CTU ha rilevato interventi di ristrutturazione in parte realizzati ed ancora in corso a partire dall'anno 2008, in parte da completare o da realizzare.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti: muratura portante in mattoni, orizzontamenti misti, manto di copertura in coppi piemontesi e orditura in legno, grondaie in preverniciato, serramenti esterni in vetro doppio basso emissivo, davanzali soglie e balconi in pietra di luserna e pavimentazioni in piastrelle gres ceramico, ad esclusione dei locali posti al piano secondo che sono ancora allo stato grezzo.

L'unità immobiliare è dotata di energia elettrica, acqua potabile, riscaldamento a mezzo caldaia a pellet con radiatori e bollitore da 330 L, pannelli solari e fotovoltaici, rete di scarico delle acque nere tramite rete fognaria comunale.

La superficie calpestabile è pari a mq 242,58.

Il lotto comprende i terreni posti di fronte all'unità immobiliare, utilizzati in parte prettamente a scopo agricolo e su cui sono realizzate piccole tettoie in tubi innocenti con modeste recinzioni su cui dimorano esemplari di cavalli, in parte a orto e in parte si tratta di aree boschive.

Con riferimento ai terreni, il CTU ha evidenziato di non aver provveduto alla misurazione dei medesimi, e di aver quindi considerato la superficie risultante dalle visure catastali.

** * *

Si dà atto che è emersa la mancanza di continuità delle trascrizioni in relazione alla mancata trascrizione di accettazione di eredità di XXXXXXXXX da parte di XXXXXXXXX.

SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

I dati catastali sono quelli sopra riportati e sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Il CTU riferisce che, per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale, la stessa risulta oggi censita al F. 4 mappale 42 Sub 4 graffata col mappale 43 Sub 6 a seguito della presentazione del Tipo Mappale n. 37318 del 30.07.2018 e variazione n. AT 0038220 del 7.08.2018. Tale variazione è stata presentata dal CTU, che ha registrato la presenza di divergenze tra la planimetria depositata al Catasto e lo stato dei luoghi, derivanti dalle opere di ristrutturazione eseguite, meglio indicate nell'elaborato di perizia agli atti al quale espressamente si rinvia.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è inserito in "Area urbana satura" di cui all'art. 33 del vigente PRGC. I terreni sono invece inseriti in zona "Agricola" di cui all'art. 37 del PRGC, con parte in area a fransosità potenziale.

SITUAZIONE EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato presumibilmente agli inizi del 1900, ed è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti cambio di destinazione d'uso, modifiche interne e prospettive e creazione di nuovi volumi.

Il CTU ha riscontrato l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie: **1)** Denuncia di inizio attività Prot. 1216 del 29.07.2003 (lavori mai eseguiti); **2)** Richiesta di parere preventivo prot. 876 del 24.05.2007 per Permesso di Costruire per recupero edilizia ai sensi della L.R. 9/2003 (non è mai stata depositata la documentazione integrativa richiesta dalla Commissione Edilizia); **3)** Denuncia di inizio attività Prot. 875 del 24.05.2007 (non è mai stata depositata la documentazione integrativa richiesta); **4)** varianti alla D.I.A. 875/2007 (Prot. 639 del 16.04.2008 e Prot. 673 del 24.04.2008) – non è mai stata depositata la documentazione integrativa e non sono mai stati versati gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; **5)** Istanza di Permesso di costruire Prot. 123 del 2.02.2011 per la costruzione di un basso fabbricato, un portico una stalla ed un terrazzino su due piani (realizzato in parte); **6)** Attività Edilizia Libera Prot. 659 del 8.06.2013 per installazione di impianto fotovoltaico (realizzato); **7)** Istanza Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 1171 del 27.11.2013 per recupero del fabbricato ad uso abitativo, realizzazione di tettoria ad uso parcheggio coperto (non è mai stata depositata la documentazione integrativa richiesta).

Non risulta alcuna dichiarazione di agibilità.

Alla luce di quanto sopra, **le opere realizzate risultano abusive**, in quanto le licenze autorizzative richieste, carenti di documentazione integrativa, risultano come non fossero mai state richieste.

Per quanto riguarda la possibilità di sanatoria si rinvia all'elaborato tecnico agli atti, che indica un costo approssimativo da sostenere di euro 7.500,00 per costo per attività permesso di costruire in sanatoria e per onorari professionali, euro 7.928,14 per contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed euro 4.419,96 per contributo dovuto commisurato al costo di costruzione. Il valore del lotto è stato determinato al netto di tali importi.

Il CTU ha altresì evidenziato che non risulta rispettata, per alcuni locali, la conformità igienico-sanitaria; la superficie delle attuali aperture aero-illuminanti presenti a piano terreno non va a coprire il rapporto pari ad 1/8 richiesto dalla normativa vigente rispetto alle superfici calpestabili dei locali camera, tinello, cucina e bagno.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il CTU ha relazionato che, all'epoca della perizia, l'immobile è risultato occupato dalla parte esecutata, ed è stato pertanto considerato 'libero'.

COERENZE

Il fabbricato residenziale, con la sua area di pertinenza, confina: a nord, con il terreno censito al Foglio 4

mappale 32 e parte del fabbricato censito al Foglio 4 mappale 44; ad est con il fabbricato e relativa pertinenza censito al Foglio 4 mappale 44; a sud con il terreno di proprietà censito al Foglio 4 mappale 977; ad ovest con il fabbricato e la relativa pertinenza censito al Foglio 4 mappale 976.
I terreni confinano invece con: a nord, fabbricato di proprietà con relativa pertinenza censito al Foglio 4 mappale 42; ad est con terreno censito al Foglio 4 mappale 46; a sud con terreni censiti al Foglio 4 mappali 89 e 86; ad ovest con terreni censiti al Foglio 4 mappali 871 e 843.

SERVITU' PATTI, CENSO, LIVELLI, USI CIVICI E PARTI COMUNI

Il CTU riferisce che non gravano sull'immobile vincoli di nessuna natura, ed il fabbricato non è inserito in un contesto condominiale; ai fini della determinazione del valore di vendita del lotto, il CTU ha peraltro evidenziato e considerato che il cortile, benché di proprietà esclusiva, deve garantire l'accesso e il recesso alla proprietà confinante, ragion per cui la stima del valore del lotto è stata ridotta del 10%.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad imposta di registro.

*** *** ***

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- 1. PREZZO BASE:** € 50.000,00 (cinquantamila/00)
- 2. OFFERTA MINIMA:** € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00)
- 3. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** € 2.000,00 (duemila/00)
- 4. TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
- 5. CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- 6. IBAN:** IT 08 E 08530 22501 00000007157 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Sara Marcarino-RGE 10/17, presso Banca d'Alba.
7. nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

Le offerte d'acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica secondo le modalità di seguito elencate, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ed infra indicata.**

***** ***** *****

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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.astetelematiche.it; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta irrevocabile" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza** di vendita telematica infra indicata, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori abilitati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio della credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una

volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c. 4 D.M. 32/15).

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere depositata **per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..**

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle **agevolazioni fiscali** previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo facoltà di depositarli prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 D.M. 227/15).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- 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 incompatibilità.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta

elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 10/2017 RGE versamento cauzione LOTTO UNICO”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditto delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accreditto delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve inoltre provvedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel **“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverranno tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, mediante accesso effettuato con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

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

Nelle offerte in aumento, non è possibile inserire importi con numeri decimali.

L'eventuale gara con modalità telematica avrà durata di giorni sei a partire dalla data di esame delle offerte, così

come infra indicata.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato e 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 tramite sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D.Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'atto di pregetto 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 depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado, sicchè solo a questo potrà essere pagato il saldo prezzo.

CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti e successiva integrazione, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 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, della successiva integrazione, nonché di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione.
- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.
- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decaduta dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.
- Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

INFORMA

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

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE

L'udienza telematica del 3 aprile 2026 ore 15,00

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

dell'offerta più alta.



La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12,00 del giorno 9 aprile 2026

data in cui si procederà all'esame delle offerte in aumento eventualmente pervenute, e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile.

CUSTODIA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, Strada Settimo, 399/15, tel. 011.485338; 011.4731714; fax 011.4730562; cell. 366.4299971; mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà:

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

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

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

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 10, previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu.

Alba, 8.01.2026



Il Professionista Delegato
Avv. Sara Marcarino

