

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 158/2020, il Professionista dott.ssa Paola BATTISTA, delegato dal G.E. dott. Giuseppe Amoroso con ordinanza di delega in data 03.10.2023

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24,12 e 13 D.M. 32/2015 del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena Proprieta':

Comune di AGLIANO TERME (AT) – Strada Fornaci Stazione n.54

Unita' Immobiliare suddivisa in 4 unita' immobiliari cosi' composta:

1- immobile identificato col foglio 9 mappale 594 sub.1

- muratura portante in mattoni;
- orizzontamenti in voltine in mattoni lasciate a vista e putrelle;
- scala di collegamento tra il piano terreno e il piano primo (chiusa da pannello in cartongesso alla sommità di essa per evitare il collegamento diretto tra le due unità immobiliari) realizzata con struttura in muratura e pedate in pietra;
- le facciate presentano un rivestimento con intonaco al civile successivamente tinteggiate;
- i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera privi di persiane;
- portoncino di ingresso in legno a due ante con sopra luce;
- pavimentazioni in ceramica e cotto.

2- immobile identificato col foglio 9 mappale 594 sub.2

- muratura portante in mattoni;
- orizzontamenti in voltine in mattoni lasciate a vista e putrelle;
- le facciate presentano un rivestimento con intonaco al civile successivamente tinteggiate;
- i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera privi di persiane e in metallo con vetrocamera antisfondamento;
- per l'accesso all'unità, il disimpegno/ingresso risulta privo di portoncino di ingresso;
- pavimentazioni in ceramica.

3- immobile identificato col foglio 9 mappale 594 sub.3

- muratura portante in mattoni;
- orizzontamenti in voltine in mattoni intonacate e putrelle per quanto riguarda il locale tecnico;
- solaio in laterocemento per quanto riguarda il locale di deposito;

- copertura in onduline su struttura in ferro per quanto riguarda il portico;
- le facciate presentano un rivestimento con intonaco al civile successivamente tinteggiate;
- pavimentazioni in battuto di cemento.

4- immobile identificato col foglio 9 mappale 594 sub.4

- muratura portante in mattoni;
- orizzontamenti piani in laterocemento con presenza di ribassamenti in cartongesso;
- le facciate presentano un rivestimento con intonaco al civile successivamente tinteggiate;
- i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera privi di persiane;
- pavimentazioni in ceramica e laminato;
- l'accesso al locale sottotetto (possibile sia dal piano primo che dall'esterno utilizzando la scala in ferro) risulta privo di serramento esterno.

Il cortile del fabbricato risulta prevalentemente pavimento con pietra a spacco naturale.

Il fabbricato in oggetto, per quanto riguarda gli impianti tecnologici, è dotato di: energia elettrica, acqua potabile, riscaldamento a mezzo di caldaia a biomassa pellet/legna installata nel 2007 ma non oggetto di revisioni recenti.

Per una migliore lettura delle superfici calpestabili dei locali residenziali ed accessori si rimanda alla perizia in atti che riporta elaborato grafico dimostrante l'assegnazione dei nuovi subalterni creati e, per ogni subalterno e piano di fabbricato, una planimetria identificativa del bene oggetto di valutazione a cui segue la relativa tabella comprensiva di destinazioni d'uso e superfici utili.

Coerenze del fabbricato pignorato:

- NORD: Strada Comunale
- EST: Particella 32 del foglio 9 del Comune di Agliano Terme
- SUD: Ferrovia
- OVEST: Particella 29 del foglio 9 del Comune di Agliano Terme

Dati catastali: Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati come segue:

CATASTO FABBRICATI					COMUNE		AGLIANO TERME		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
-	9	594	1	-	A/3	1	2,5 vani	€ 60,68	Strada Fornaci Stazione n.54, piano T
-	9	594	2	-	A/3	1	3 vani	€ 72,82	Strada Fornaci Stazione n.54, piano T
-	9	594	3	-	C/2	U	20 mq	€ 33,05	Strada Fornaci Stazione n.54, piano T
-	9	594	4	-	A/3	1	6 vani	€ 145,64	Strada Fornaci Stazione n.54, piano 1-2

Si specifica che risulta anche un bene comune non censibile che corrisponde al cortile pertinenziale ad uso dei subalterni 1-2-3-4; il bene comune non censibile, trattandosi catastalmente di partita speciale, rappresenta una proprietà indivisa che non produce reddito comune a tutte le unità immobiliari che ne usufruiscono; si tratta pertanto di unità che, pur avendo una propria

identificazione catastale, ma non avendo una titolarità esclusiva e, non producendo reddito, non può essere censito, come stabilisce la Circolare del Ministero delle Finanze n.2 del 20 gennaio 1984.

CATASTO FABBRICATI					COMUNE		AGLIANO TERME		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
-	9	594	5	-	-	-	-	€ 0,00	Strada Fornaci Stazione n.54, piano T

Occupazione immobili: i sub. 2/3 risultano liberi, il sub. 4 risulta occupato dal debitore ed il sub.1 risulta occupato da terzi senza titolo.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI:

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (perizia Geom. Silvia Zoppi) risultano le seguenti informazioni da un punto di vista edilizio-urbanistico:

“il fabbricato è inserito in area che il PRGC (variante strutturale al vigente PRGC ai sensi della LR 26/01/2007 n.1 con deliberazione C.C n.5 del 29/04/2010) vigente classifica come zona “Area Agricola” (art.36 del PRGC vigente);

- *il fabbricato è inserito all'interno del Buffer a zone UNESCO (vincolo paesaggistico);*
- *il fabbricato è inserito all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviaria;*
- *il fabbricato è inserito, secondo la sintesi geologica, in classe 2B (articolo 14).*

Elenco delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto e in cui risultavano presentate le seguenti istanze:

- 1) *Denuncia di Inizio Attività n.54 del 24/12/2005 per opere di manutenzione straordinaria comportanti la realizzazione di balcone e scala esterna. In riferimento a tale Dia il comune di Agliano Terme inviava alla DL e alla proprietà lettera prot.437 del 23/01/2006 con ordine di non effettuare l'intervento sopracitato per mancanza documentazione integrativa (relazione geotecnica e autorizzazione in deroga alle distanze legali lungo le ferrovie). Tali integrazioni, da inviare entro 10 giorni; trascorso tale termine l'ordine di non effettuare i lavori sarebbe diventato provvedimento definitivo e la pratica DIA archiviata, quindi giuridicamente inefficace.*
- 2) *Denuncia di Inizio Attività n.55 del 24/12/2005 per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, per i quali è stato presentato in data 29/06/2007 Prot.3299 comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di collaudo.*
- 3) *Domanda di permesso Prot. 183 del 11/01/2007 per il recupero del sottotetto ad uso abitativo; il Comune di Agliano Terme (Prot.1170 del 20/02/2007) rilasciava parere favorevole condizionato alla presentazione di documentazione integrativa e pagamento di oneri concessori. Il titolo abilitativo non risulta essere mai stato rilasciato.*
- 4) *Comunicazione notizia di reato ai sensi dell'art.347 del c.p.p. (Prot.2350 del 27/09/2011) da parte della Polizia Locale, in cui, a seguito di accertamento, veniva contestata la presenza di 30 autoveicoli che occupavano suolo pubblico (inviato alla Procura della Repubblica); l'Ufficio*

di Vigilanza del Comune di Agliano Terme, con prot.3898 del 28/06/2011, riscontrava difformità rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie presentate, rilevava una sopraelevazione del fabbricato non autorizzata e definiva le opere realizzate non conformi alle normative vigenti.

5) Domanda di permesso Prot. 5996 del 21/10/2011 per la rimissione in pristino delle opere realizzate senza autorizzazione in seguito all'accertamento edilizio-urbanistico effettuato dall'Ufficio Vigilanza del Comune di Agliano Terme. Il titolo abilitativo non risulta essere mai stato rilasciato e le opere non risultano essere state ripristinate.

6) Nessun certificato di abitabilità/agibilità presente.

Esaminando col Tecnico Comunale la complessa situazione edilizia con lo stato di fatto del fabbricato, vista la posizione del fabbricato posto all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviaria, qui di seguito viene esposto un resoconto delle opere sanabili o meno:

- sottotetto non sanabile quindi rimessa in pristino riportando il fabbricato all'altezza originaria, escluso l'eventuale realizzazione del cordolo (in deroga alle altezze massime) richiesto dalla Normativa sismica;

- scale in ferro esterne e porticato non sanabili, quindi da demolire, in quanto in contrasto con la normativa vigente in materia edilizia e paesaggistica;

- aperture sulla via (tipo vetrine) in contrasto con la normativa paesaggistica (per materiale e tipologia), quindi da rimuovere e sostituire con finestre tipo piemontese o finestrotti come già presenti sul lato prospiciente la via pubblica;

- messa in pristino del fabbricato come elaborati allegati alla Denuncia di Inizio Attività 55/2005, mediante presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria condizionato con realizzazione di opere di messa in pristino e demolizione delle opere non sanabili, verificando il rapporto aeroilluminante previsto dalle normative igienico sanitarie per i locali ad uso residenziale ed eventualmente, ove necessario, adeguare con la modifica delle aperture (che dovranno essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della tradizione piemontese).

Unitamente al Permesso di Costruire in sanatoria dovrà essere richiesto Parere alla Commissione Locale per il paesaggio in quanto immobile inserito in zone a Buffer Unesco. Essendo una messa in pristino non risulta necessario chiedere il parere alle Ferrovie dello Stato. Essendo una sanatoria occorrerà versare una sanzione amministrativa (pari a € 516,00), pagare i diritti di segreteria (pari a € 110,00), n°2 marche da bollo.

Le spese per la regolarizzazione degli illeciti sono state stimate a corpo e con computo metrico estimativo redatto secondo i prezzi della Regione Piemonte; per le opere edili di messa in pristino il valore di tali interventi ammonta a circa € 70.000,00.

A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica:

Relativamente alle unità immobiliari, sono stati redatti i seguenti attestati di prestazione energetica con scadenza in data 31/12/2023:

- 2022 205325 0028 in data 08/11/2022 per quanto riguarda il sub. 1
- 2022 205325 0029 in data 08/11/2022 per quanto riguarda il sub.2
- 2022 205325 0030 in data 08/11/2022 per quanto riguarda il sub.4

Per il sub.3, essendo locale destinato a deposito/magazzino, rientrando nei casi di esclusione previsti dal D.Lgs vigente non è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Silvia Zoppi consultabile sui siti internet: www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it. Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € **13.500,00**;
- 2) offerta minima (pari al 75% del prezzo offerto): € **10.125,00**;
- 3) aumenti minimi in caso di gara € **1.000,00**;
- 4) cauzione: 10% del prezzo offerto;
- 5) termine di presentazione delle offerte: **06.05.2026 ore 12:00**;
- 6) udienza di valutazione delle offerte e di eventuale apertura della gara tra gli offerenti ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **07.05.2026 ore 10.00, c/o lo Studio Borio – Piazza Alfieri 17 - Asti**. In caso di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte stesse;
- 7) IBAN per deposito cauzione **IT78H 08530 01000 00000 02755 78**;
- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- 9) La determinazione finale sulle offerte, in caso di gara, verrà effettuata il giorno: **12.05.2026 ore 12.00**.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: c/o **lo Studio Borio – Piazza Alfieri 17 - Asti**.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la

vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta pertanto si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo p.e.c. di trasmissione dell’offerta.

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell’offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest’ultimo non inferiore al 75% del prezzo base) deve essere versata tramite bonifico bancario sul deposito bancario intestato alla procedura “Tribunale di Asti - esecuzione immobiliare n. 158/2020” presso Banca d’Alba Cred. Cooperativo S.C. - Filiale di Torino, Via Meucci, le cui coordinate IBAN sono: **IT78H 08530 01000 00000 02755 78**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell’offerta.

Le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dagli stessi per il versamento della cauzione. In caso di gara il termine per la restituzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 07.05.2026 nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 12.00 del 12.05.2026, in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione) per consentire a tutti i partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione **(ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta)**.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare, presso il domicilio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonchè indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda, ai sensi

dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese (al massimo l'80%) previa indicazione da parte del professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà, quindi versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente al creditore fondiario, con le modalità indicate nel presente avviso e nel termine di centoventi giorni o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza, nonchè depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto stesso. **Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento.** Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal quindicesimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it.

CUSTODIA

Custode e' l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino, Corso Francia 81, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it - Tel.: 011/48.28.22 – cellulare 366/65.15.980).

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sia:

a) **pubblicato** come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, il presente avviso e della relazione peritale,

b) **inserito** sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione peritale (compreso fotografie e planimetrie), di eventuali integrazioni il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte

ASTE GIUDIZIARIE® ***
DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino/Asti, li' 30 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Paola Battista



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®