

TRIBUNALE DI ASTI

Avviso di vendita di immobile in modalità asincrona

Esecuzione immobiliare n. 186/2021



Promossa da

LEVITICUS SPV srl (Avv. Maddalena Arlenghi)

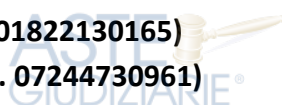
Con l'intervento di

AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE PER PROVINCIA DI ASTI (CF. 13756881002)

Creditori iscritti non intervenuti

EQUITALIA SESTRI SPA (01822130165)

EQUITALIA NORD SPA (CF. 07244730961)



Il sottoscritto **Conti avv. Carlo (CNTCRL62A09A479Z PEC. conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu)** iscritto all'Albo degli avvocati di Asti con studio in Asti Corso Dante 97 delegato - ai sensi dell'art. 591 bis cpc dal giudice delle esecuzioni Dott. Pasquale Perfetti con provvedimento del 18.07.2023 comunicato il 20.07.2023- al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare anzidetta; tenuto conto delle prescrizioni stabilite nell'atto di delega; esaminati gli atti del fascicolo processuale; Visti gli artt. 569,570,571,572,573,574,575,576 e segg. Del codice di procedura civile e gli altri articoli e norme ivi richiamate; visto il provvedimento del Giudice delle esecuzioni di proroga delle operazioni di vendita del 07.07.2025 a firma dott.ssa Paola Amisano;



DISPONE



La vendita telematica asincrona in data 23 aprile 2026 alle ore 16,00 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni in lotto unico così strutturato:

Comune di FERRERE (AT)

Catasto Fabbricati Foglio 3 – Part. 565 – sub. 6 Cat. A/2 Classe 1 Rendita € 244,80

Catasto Terreni Foglio 3 – Particella 565 – sub. 5 Cat. F 1 di metri quadrati 265 area urbana



Descrizione degli immobili pignorati



1)FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE di civile abitazione sito nel Comune di Ferrere (AT), Via Sant'Antonio 16 appartenente alla particella 565 sub.6 – Ubicazione: Il fabbricato oggetto di pignoramento è situato nell'abitato di Ferrere (AT), Collina Sant'Antonio16. Il



Il complesso edilizio è situato a circa 1,6 km dal centro del comune di Ferrere, raggiungibile percorrendo, una volta lasciata la SP 19 di collegamento da Ferrere verso Valmanera, svoltando a destra all'incrocio seguendo le indicazioni per località S. Antonio, intraprendendo Via Sant'Antonio. Dopo aver percorso circa 500 m si prosegue su Via S. Antonio proseguendo sulla sinistra e giunti nuovamente ad un incrocio, si svolta a destra, fino ad arrivare all'edificio, a cui si accede tramite stradina sterrata che permette di accedere al cortile interno. Il fabbricato dispone di 1 affaccio su cortile interno, di pertinenza della particella nr. 565. Gli insediamenti che caratterizzano quest'area sono prevalentemente di edilizia residenziale; sono presenti alcune attività di tipo agricolo e le case in parte sono destinate a "seconde case" costituite da fabbricati di piccole o medie dimensioni. In conclusione si tratta di un edificio ubicato in zona rurale, non facilmente raggiungibile e scomodo ai servizi. Identificazione catastale: **L'individuazione catastale individua il fabbricato al Foglio 3 del Comune di Ferrere, Particella 565, subalterno 6**

L'immobile è la tipica casa insediata in un concentrico; l'accesso come indicato è consentito verso il cortile interno attraverso una strada privata non asfaltata, mentre verso il terreno adiacente non esistono barriere. Una volta entrati dalla strada nella proprietà, è possibile accedere all'interno del fabbricato attraverso il portoncino lato cortile interno. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra; nello specifico si individua: Zona abitativa A piano terra: Camera, Bagno, Disimpegno e Cucina. Al piano primo: Camera, Disimpegno, Spogliatoio, Bagno e Camera. Non è possibile accedere al sottotetto (non abitabile) dai locali. Stato di conservazione generale: Come evidente anche dalla documentazione fotografica l'immobile allo stato attuale risulta ormai disabitato da diversi mesi porta con sé le conseguenze dell'assenza di manutenzione. La facciata esterna lato cortile rivolta a Sud Est necessita di opere di rintonacatura; l'attuale strato di rinzafo appare in molte parti staccato o non aderente alla muratura. Il tetto risulta in condizioni mediocri: risulterebbe opportuno un suo rifacimento strutturale e del manto di copertura. I locali interni risultano in buone condizioni. I serramenti interni di accesso ai locali oltre il portoncino di ingresso risultano forzati, vista la necessità di procedere al sopralluogo per la presente perizia. I serramenti datati di una quindicina di anni, presentano telai in legno e vetri doppi. Le pavimentazioni interne risultano essere in materiale ceramico sia al Piano Terra che al Primo. Struttura e tamponamenti laterali La struttura portante è in muratura in mattoni pieni. Tutte le superfici verticali risultano intonacate. Al piano terra i soffitti presentano volte e voltini con mattoni a vista: Al piano primo, ad esclusione del disimpegno di arrivo dal vano scala, i soffitti risultano intonacati. Copertura Tetto con piccola e grande orditura portante in legno e manto di copertura in coppi. Serramenti esterni Con telaio in legno dello spessore di circa 60 mm, a due battenti con vetro doppio, ad eccezione

della porta opaca di ingresso in legno con sopraluce a vetro singolo; le aperture sono dotate di persiane a lamelle del tipo piemontese. Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica a piano terra e primo. Impianti tecnologici Impianto termico: Generazione principale calore con due Caldaie istantanee a Metano in vani tecnici/nicchie interni all'involucro riscaldato per climatizzazione invernale e produzione ACS, terminali di emissione a radiatori. Impianto elettrico: presente in tutti i locali e attualmente inattivo. Impianto idrico sanitario: presente nei bagni e nel locale camera esposta a Nord Est al Piano Primo. Confini, recinzioni e sistemazioni esterne: L'area su cui insiste il fabbricato risulta confinare: A Nord Ovest con cortile di pertinenza della particella 228. A Nord Ovest, a Nord Est e a Sud Ovest con fabbricati in aderenza all'unità in oggetto (particelle 567, 566 e 90) A Sud Est con il terreno di pertinenza della particella 565.

2) Terreno: rivolto a Sud-Est a valle del fabbricato appartenente alla **particella 565 sub.5 – Foglio 3**

Il terreno oggetto di perizia si trova a confine e nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di perizia. E' individuato sullo stesso foglio di mappa e vi si accede da una strada non asfaltata connessa alla strada di Collina S. Antonio. Attualmente così come i fabbricati, anche i terreni si trovano in stato di abbandono, senza alcuna coltura in atto e ormai invasi da infestanti. Identificazione catastale: L'identificazione catastale dei terreni risulta Foglio 3 del Comune di Ferrere, particella 565 sub. 5. Confina con: A Nord Est: mappali 568 e 572 A Sud Est: mappale 268 A Sud Ovest: mappale 90 A Nord Ovest: Fabbricato di cui è pertinenza, mappale 565.

• REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito a ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Ferrere il CTU ha rilevato che l'immobile pignorato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione (edificio residenziale). Tali opere risultano da comunicazioni depositate in Comune, rispettivamente nelle seguenti date:

• 11/12/2006 - Pratica 137/2006 - Prot. 5199 • 22/07/2013 – Pratica 38/2013 – Prot. 2139 . Trattandosi di edificio edificato in epoche in cui non necessitavano titoli abilitativi non è presente alcun atto di Agibilità e Abitabilità in quanto all'epoca non necessarie. Le pratiche sopra riportate non presupponevano il rilascio di certificati di Abitabilità / Agibilità. Nello specifico i titoli abilitativi riguardavano: Pratica 137/2006 – Prot. 5199, Autorizzazione Scarichi: Richiesta di rilascio della autorizzazione per lo scarico dei reflui di tipo domestico Pratica 38/2013 - Prot. 2139, SCIA N° 38 DEL 2013: Accorpamento delle unità immobiliari abitative facenti parte del suddetto fabbricato.

L'immobile di cui al Foglio 3 di Ferrere, mappale 565 sub 6 ricade in classe energetica "G" EPgl,nren 340,41 kWh/m2 anno; APE nr. 2023 107302 0001.

- Il prezzo base, per la vendita odierna ulteriormente ribassato è fissato in Euro 25.000,00 (euro venticinquemila,00)

- OFFERTA VALIDA AL 75% DEL PREZZO BASE : €uro 18.750,00(euro diciottomilasettecentocinquanta,00)

- CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (NON INFERIORE AL 75%) pari ad €uro 1.875,00
- Rilancio minimo di euro 1.500,00 (millecinquecento,00)
- VERSAMENTO DELLA CAUZIONE SU CONTO CORRENTE INTESTATO a TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE immobiliare nr. 186/2021 presso CASSA DI RISPARMIO ASTI SPA aq. 6 Piazza Vittorio Veneto Asti

IBAN IT 31 V060 8510 3060 0000 0030754

- In merito si precisa, che dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita non è soggetta ad IVA e ad imposta di registro.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ASINCRONA

Atteso che il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea spa , che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it e che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le domande di partecipazione dovranno essere presentate solo con le modalità telematiche tramite modulo web “ offerta telematica “ del ministero della Giustizia cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendite presente sul portale www.astetelematiche.it;

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

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica sopra indicata, inviandola 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 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 accreditati e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del

DM 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di poste elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015 con la precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, P.IVA,, residenza) oltre i seguenti dati:

- 1) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 2) L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 3) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 4) L'indicazione del referente della procedura;
- 5) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 6) Il prezzo offerto non ch  il termine per il versamento del saldo prezzo(in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 7) L'importo versato a titolo di cauzione;
- 8) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 9) 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;
- 10) L'eventuale recapito di telefono mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 11) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione ;
- 12) La dichiarazione di volersi avvalere delle agevolazione fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- 13) La dichiarazione, nel caso di esclusione del bene dalla comunione legale, resa dall'altro coniuge ai sensi dell'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- 14)** L'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformit  degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica , con manifestazione della volont  di provvedere direttamente a tali incombenze;

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) Copia del documento di identit  e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- 2) 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;
- 3) La richiesta , eventuale, di agevolazioni fiscali;
- 4) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 5) Se il soggetto è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- 6) Se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato, amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 7) Se il soggetto offerente è un a società o una persona giuridica, copia del documento(ad es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 8) Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura provata 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 intestato alla procedura ES. IMM. 186/2021.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva nr. RG. 186/2021 Tribunale di ASTI, versamento cauzione" (con la dicitura LOTTO UNICO ovvero indicazione del LOTTO se vi sono più lotti) , dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile entro il giorno antecedente la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza, il Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 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*”.

Per tutto quanto non previsto si rinvia alle specifiche del Tribunale di Asti dell'08.05.2018 nonché dell'ordinanza di vendita 18.07.2023 che costituiscono parte integrante di questo avvio di vendita e del DM 32/2015.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it . Le buste contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e nell'ora indicata nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 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 da allegare; verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro in 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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

- 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

ASTE GIUDIZIARIE

circostanze specifiche e concrete (da indicarsi nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 cpc. 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

ASTE GIUDIZIARIE

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 ed avrà la durata di giorni 6 (sei) con inizio il giorno 23 aprile 2026 ore 16,00 e termine al 28 aprile 2026 alle ore 12,00 salvo i prolungamenti come sopra descritti; IL RILANCIO MINIMO è DI EURO 1.500,00(MILLECINQUECENTO EURO). Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero e non è consentito l'inserimento di importi decimali.

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 di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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 della gara avranno luogo per posta elettronica certificata all'indirizzo di posta certificata o di posta 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'ultimo canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la volontà in 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 prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- A parità del 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.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro dieci giorni - ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dagli stessi 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 cpc ed art. 163 disp., Att. Cpc 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 prezzo residuo (dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal delegato, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene. Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'Aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo bancario 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 avverrà successivamente alla stipula ed all'erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli art. 585 c.3 cpc e 2822 c.c. **Ai sensi dell'art. 585 c.pc. ultimo comma l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà con dichiarazione resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per dichiarazioni false e mendaci, fornire al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Leg.vo 21.11.2007 n. 231.**

Per gli immobili gravati da mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Legislativo nr.385 del 1993 ovvero per i contratti stipulati anteriormente al 01.01.1994 concesso ai sensi del T.U. n.646/1905, l'aggiudicatario potrà:

A) avvalersi della facoltà di subentrare in detto contratto di finanziamento alle condizioni e nei termini di cui all'art. 41 comma 5° del Decreto legislativo nr. 385/1993 e successive modifiche purché versi alla banca le rate scadute, gli accessori, e le spese entro il termine di 15 gg. dalla data di aggiudicazione; in tal caso è fatto obbligo alla banca mutuante depositare presso lo studio del delegato alla vendita, entro 10 gg. dall'aggiudicazione, unitamente al piano di ammortamento, la documentazione riguardante: a) la quota complessiva di capitale non restituito; b) le modalità di calcolo degli interessi con specifica indicazione per ciascun anno del capitale e del tasso applicato. 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 120 gg. Dall'esito della gara.

B) Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi di detta facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà ai sensi dell'art. 41, quarto comma D. Lgs. n. 385/1993, versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (capitale, accessori e spese)ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal Delegato (in ossequio all'ordinanza di vendita), versando il restante 20%(oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2 comma settimo, 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 di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di 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.

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dall'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 residente nel comune di Asti dovrà 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 o non siano prevenute 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite e notificata agli aventi diritto ai 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 conosciuto dalle parti costituite prescindendo dalla sua eventuale notificazione.

Tutte le attività che a norma degli art.571 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dell'avvocato Carlo Conti ([PEC. conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu](mailto:PEC.conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu)) come sopra delegato presso il suo studio in Asti Corso Dante 97 tel. 0141/590502 fax 0141/430245 tutti i giorni

feriali dalle ore 08.00 alle ore 20.00. Per effettuare visite presso l'immobile prendere contatti con l'IVG, custode degli immobili, telefono nr. 011/4731714- 011/485338 - fax 011/4730562; cellulare 3664299971 o all'indirizzo mail immobiliari@ivgpiemonte.it.

Copia del presente avviso unitamente all'ordinanza del Giudice, della CTU, elaborati fotografici e grafici sono presenti sui siti: www.giustizia.piemonte.it; www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it (astegiudiziarie in linea) nonché sui siti : www.astalegale.net; www.portaleaste.com ; www.asteimmobili.it ; www.publicomononline.it (astalegale.net)

Asti, 11.02.2026

il professionista delegato avv. Carlo Conti

