

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa P. Amisano

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

nella procedura di espropriazione immobiliare R.G. n. 193/2011
promossa da:

TAHITI SPV S.R.L sede legale in Milano (MI), Piazza Generale Armando Diaz
n.5, c.f. 12866160968, per il tramite della procuratrice speciale **BAYVIEW
ITALIA 106 S.p.A.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore* (avv. ti
Calabresi e Gaboardi)

contro:

indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196.

La sottoscritta avv. Sara Gallo, con studio in Asti, Via Giobert n. 9 (tel.
0141/593461, fax 0141/352287), in qualità di professionista delegato alla
vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 193/2011, vista
l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Pasquale Perfetti del 19 marzo
2013 e successive proroghe,
visti gli art. 591 bis e 576 e 570 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 settembre 2025, ore 16.00**, presso lo studio del professionista
delegato, in Asti, Via Giobert n. 9, si procederà alla vendita senza incanto con
modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con
gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in linea s.p.a. del seguente
compendio immobiliare pignorato (meglio descritto nella perizia di stima
corredata di fotografie e planimetrie pubblicata sui siti internet

www.astegiudiziarie.it,

www.tribunale.asti.giustizia.it,

www.giustizia.piemonte.it).

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OFFERTO IN VENDITA

Immobili, come di seguito identificati, posti in vendita in unico lotto e censiti nel **comune di Cocconato**:

- Fabbricato di civile abitazione sito in Frazione Valle n. 11, identificato al NCEU al Fg. 14 mapp. 288, sub. 1, piano S1-T-1-2, cat. A/2, cl. 1, vani 8, rendita € 235,50, formato da tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Risulta composto da: al piano seminterrato, scala esterna di collegamento con il piano cortile, porticato, due locali di sgombero e due pozzi; al piano primo (rialzato), scala esterna di collegamento con il piano sottostante, terrazzo, cucina, soggiorno, scala interna di collegamento con il piano superiore; al piano secondo, scala di collegamento tra i piani, piccolo disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, due balconi e un balconcino; al piano terzo, vano di collegamento con il piano sottostante, una camera, porzione di sottotetto e n. 2 balconi.

- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 256, bosco ceduo, cl. 2, superficie 20,00 are;

- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 257, bosco ceduo, cl. 2, superficie 14,70 are;

- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 260, bosco ceduo, cl. 2, superficie 5,40 are;

- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 336, vigneto, cl. 3, superficie 7,90 are;

- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 337, vigneto, cl. 3, superficie 8,80 are;

- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 338, vigneto, cl. 3, superficie 14,70 are;

- Terreno identificato al NCT al Fg. 14 mapp. 352, prato, cl. 3, superficie 9,10 are;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 16 mapp. 80, seminativo, cl. 3, superficie 22,80 are;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 16 mapp. 487, bosco ceduo, cl. 3, superficie 7,30 are;
- Terreno identificato al NCT al Fg. 16 mapp. 83, seminativo, cl. 2, superficie 6,20 are.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OFFERTO IN VENDITA

Si richiama il contenuto della perizia del C.T.U. geom. Umberto Bramafarina 25 gennaio 2013 in atti, cui si rimanda.

I beni oggetto di pignoramento si trovano al di fuori del centro abitato del comune di Cocconato, precisamente in frazione Valle n. 11 a pochi km dal centro del paese. Vi si accede percorrendo una stretta strada in salita. La zona di ubicazione degli immobili è di tipo rurale, caratterizzata da un piccolo gruppo di fabbricati di origine contadina.

Il fabbricato, un ex fabbricato rurale risalente circa al 1800, entrostante all'area distinta in mappa terreni al fg. 14 con la particella n. 288 di 2,15 are, ha due lati liberi, di cui uno adiacente alla strada e l'altro di affaccio libero sul cortile di proprietà, un lato libero confina con proprietà adiacente e l'ultimo lato non è libero.

Si eleva su tre piani fuori terra e uno seminterrato. Presenta una muratura portante in mattoni tinteggiata di bianco, soffitti voltati, ad eccezione del piano seminterrato, tetto in legno in discrete condizioni, copertura in coppi, lattoneria in lamiera. E' dotato di due balconi in legno e ringhiera in ferro verniciato, coperti da una pensilina in plexiglass sul prospetto verso il cortile e di tre balconcini in pietra con ringhiera in ferro verniciato sul prospetto verso la strada.

La proprietà è delimitata lungo i lati liberi da un muro in blocchetti di calcestruzzo verso valle e per gli altri due lati da rete metallica plastificata.

Un cancello metallico verniciato permette l'accesso al cortile, da cui tramite una scala esterna scoperta in muratura, con mancorrente in ferro verniciato, si accede al terrazzo del piano rialzato. Dal cortile si ha anche l'accesso, tramite una scala in muratura, coperta da una precaria pensilina in legno con copertura in plexiglass, al disimpegno porticato del piano seminterrato. Questo piano è suddiviso in uno stretto e lungo disimpegno, indicato come porticato, sulla planimetria catastale, in due locali di sgombero, dotati ciascuno di un pozzo.

Il piano seminterrato si presenta in precarie condizioni, con notevoli infiltrazioni d'acqua. Il piano rialzato è formato da un terrazzo da cui si accede al soggiorno e alla cucina. Una scala interna permette il collegamento con il piano primo, suddiviso in un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, due camere e tre balconi. La medesima scala porta al piano secondo, formato da una camera, due balconi e una porzione di sottotetto, privo di accesso diretto e accessibile unicamente tramite una botola nel soffitto del disimpegno del piano primo.

Il cortile si presenta in parte in battuto di cemento in parte sistemato a verde, in stato di abbandono. Su di esso, in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, è altresì stata costruita abusivamente, una tettoia aperta su tre lati, di cui quello chiuso a ridosso del confine con fabbricato di altra proprietà. La tettoia, di ampiezza pari a 40,50 mq, si presenta con pavimento in battuto di cemento, struttura metallica, tetto in putrelle di ferro e listelli di legno e copertura in lamiera.

Al suo interno è presente un barbecue con piccolo forno in muratura. I pavimenti, ad eccezione del piano seminterrato che sono in battuto di cemento, sono in gres porcellanato per tutti i locali e in ceramica per il bagno. L'angolo cottura in cucina, così come le pareti del bagno, presentano un rivestimento ad altezza due

metri in piastrelle di gres porcellanato. Il bagno è dotato di lavabo, bidet e wc e doccia.

I serramenti interni sono in pannelli di tamburato con porzioni vetrate, quelli esterni sono in legno, privi di isolamento e dotati di persiane in legno. Il fabbricato presenta un impianto elettrico fatiscente ed è privo di impianto di riscaldamento.

E' però presente un boiler da 80 litri nel bagno per l'acqua calda sanitaria.

I confini attuali, risultano la strada e i mappali n. 390 e 286.

La superficie calpestabile del fabbricato è di 194,82 mq, di cui 19,20 mq occupata da terrazzo e balconi. A queste superfici si deve aggiungere la tettoia pari a 40,50 mq.

I terreni, oggetto della presente perizia estimativa, sono situati in posizione staccata rispetto al fabbricato principale ma nella stessa valle.

Di un primo raggruppamento fanno parte i terreni identificati al catasto Terreni al fg. 14 mappali n. 256-257-260-336-337 e 338, formanti un corpo unico alle coerenze dei mappali n. 254-255-335-356-261-262-258 (quest'ultimo mappale mediante strada interpoderale). Sono destinati a bosco ceduo con un'ampiezza complessiva di 71,50 are.

In posizione staccata e indipendente fa parte il terreno identificato al catasto Terreni al fg. 14 mappali n. 352, destinato a bosco ceduo con un'ampiezza di 9,10 are. Confini con le particelle n. 298-299-304.

Un ulteriore raggruppamento è costituito dalle particelle del fg. 16 n. 80 e 487, formanti un corpo unico alle coerenze dei mappali n. 79-559-93-95-488 e strada vicinale. Sono di ampiezza complessiva di 30,10 are e destinati a bosco ceduo.

Il mappale n. 83 del foglio 16 è in posizione staccata rispetto agli altri ed è situato in prossimità della strada che percorre la frazione. E' l'unico a destinazione seminativo, costituito da una lunga e stretta striscia di terra di ampiezza pari a 6,20 are. Esso confina con i mappali n. 84-81-82 e 485.

L'ampiezza complessiva dei terreni e dei fondi agricoli è pari a 116,90 are.

La tettoia abusiva è sanabile con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. La domanda di sanatoria dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'art. 40 comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

- L'immobile risulta dotato di attestato di certificazione energetica, effettuato nel corso della presente esecuzione immobiliare dal perito Carlo Ingui e depositato in data 17 gennaio 2013.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. **Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85.**

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili sopra 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 da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.

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

PREZZO

La vendita avverrà in unico lotto al prezzo base di:

- **Euro 25.000,00** (venticinquemila/00) come già ridotto a seguito di precedenti esperimenti. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite minimo del 75% del prezzo sopra indicata.

Le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (duemila/00);

REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene posto in vendita è assoggettato ad imposta di registro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

- b) Portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it;
- c) Referente incaricato alle operazione di vendita: avv. Sara Gallo
- Per partecipare all'asta telematica è necessario registrarsi precedentemente al portale del gestore della vendita telematica selezionando "Accesso Utenti" sulla home page del sito www.astetelematiche.it, poi "Registrati" e seguendo infine le indicazioni presenti a video. La registrazione è gratuita, strettamente personale e deve essere eseguita una sola volta anche nel caso in cui l'offerente intenda partecipare a più di un'asta.
 - L'offerta di acquisto potrà essere predisposta solo in via telematica tramite il modulo web "Presentazione Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it selezionando "Partecipa", poi "Procedi sul portale delle vendite pubbliche" e seguendo infine le indicazioni presenti a video. Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
 - Chi intende partecipare alla vendita telematica deve poter essere identificato in maniera inequivoca. A tal fine sono previste due modalità:
 - Utilizzo di una casella PEC IDENTIFICATIVA (PEC-ID). Trattasi di una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica alla Pubblica Amministrazione (art. 65, comma 1, lettera c-bis D. Lgs 07.03.2005 n. 82). In questo caso la casella PEC-ID deve appartenere a chi presenta l'offerta.
 - Utilizzo di una casella PEC non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare l'offerta, purché l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione, utilizzando un certificato di firma digitale

in corso di validità rilasciato da organismo accreditato, prima di procedere all'invio.

- L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà pervenire **entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello indicato nel presente avviso** per lo svolgimento della vendita telematica, inviandola all'indirizzo di P.E.C. 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.

- Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita formulando un offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza e stato civile dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge).
 - Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile).
 - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente è persona giuridica, società, ente o associazione, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante pro tempore o da soggetto all'uopo autorizzato.

– I procuratori legali (avvocati) possono presentare anche offerta per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

- L'Ufficio giudiziario (Tribunale) presso il quale pende la procedura.
- L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura.
- Il numero del Lotto o dei Lotti per i quali l'offerta è proposta.
- I dati identificativi del bene.
- L'indicazione del nominativo del professionista delegato alla vendita.
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- L'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. In caso di indicazione di termine maggiore o in mancanza di indicazione, il termine per il versamento del prezzo sarà considerato di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.
- L'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione.
- La data, l'orario ed il CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- Il codice IBAN del conto dal quale è stato effettuato il bonifico per il versamento della cauzione.
- L'indirizzo delle casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- Il recapito di telefonia mobile (cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste.
- La dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.
- L'eventuale richiesta di subentrare nel contratto di mutuo, se esistente, alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.).

- L'eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato secondo le modalità previste dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Copia delle ricevute attestante il versamento in modalità telematica del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00).
- Copia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.
 - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile sottoscrivendola ed allegandola all'offerta.
 - Se l'offerente è minorenne, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta per conto del minore e copia del provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta (tutore, curatore o amministratore di sostegno), nonché copia della sua nomina da parte del Tribunale e copia del provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente è società, persona giuridica, ente o associazione, anche copia del certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive, ovvero la procura, la delibera o l'atto di nomina che

giustificano tali poteri. I predetti documenti non dovranno essere antecedenti a tre mesi rispetto alla data di vendita.

- Se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Quando l'offerta è formulata da più persone, anche copia della procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti:

- In favore del titolare della casella di PEC-ID, quando la trasmissione dell'offerta avverrà tramite PEC-ID.

- In favore di colui che ha sottoscritto digitalmente l'offerta, quando la trasmissione della stessa avverrà tramite una casella PEC non identificativa.

- La richiesta, sussistendone i presupposti, di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Asti Es. Imm RGE n. 193/2011" al seguente IBAN: IT25 W060 8510 3000 0000 0037 151. Il bonifico, con causale "Tribunale di Asti Es. Imm. RGE 193/2011 Lotto Unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito della somma avvenga almeno due giorni prima di quello in cui si terrà la vendita telematica.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato NON riscontrasse l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito entro 10 (dieci) giorni mediante bonifico al netto degli eventuali oneri bancari. La

restituzione avverrà esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale www.astetelematiche.it. Il professionista delegato aprirà le buste telematiche contenenti le offerte nella data ed all'orario sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed attenendosi alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta.

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

Il professionista delegato verificherà la completezza delle informazioni richieste, dei documenti da allegare, accerterà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo di Euro 16,00.

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

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, aggiudicherà il bene all'offerente.
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base ma comunque pari o superiore all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:

– Ritenga, sulla base di circostanze concrete, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

– Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto e con rilancio minimo di Euro 2.000,00 (duemila/00). 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, ogni offerente ammesso alla gara sarà comunque libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 25 settembre 2025 ore 16.00, alle ore 12,00 del 01 ottobre 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale, la scadenza verrà prorogata automaticamente di 15 (quindici) minuti oltre il termine per consentire ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale una volta conclusa la gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento (tali da dimostrare la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti criteri 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 versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo.
- A parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c. non si procederà all'aggiudicazione qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo, comunicato dal professionista delegato, presumibilmente sufficiente per il pagamento di imposte, oneri, spese e competenze poste dalla legge a suo carico. Fatti salvi i successivi congruagli o rimborsi disposti dal professionista delegato all'esito della liquidazione da parte dei competenti Uffici.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione che sarà trattenuta dalla procedura, fatto salvo il maggior danno.

Alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona non è applicabile l'art. 584 c.p.c. in tema di offerte tardive, mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.).

Ove l'aggiudicatario non intenda valersi di detta facoltà, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di pagamento del saldo prezzo la percentuale del saldo prezzo indicata dal professionista delegato, versando la restante sul conto corrente della procedura.

E' necessario che il creditore munito di mutuo fondiario depositi nel fascicolo telematico e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito aggiornata recante indicazione: della data di inizio della morosità, del numero di rate insolute, del capitale residuo, degli interessi maturati e dei criteri adottati per la loro quantificazione.

L'aggiudicatario, qualora non già residente, dovrà eleggere domicilio nel Comune di Asti.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagata dal debitore esecutato – 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia l'aggiudicatario potrà

ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

DELEGATO ALLA VENDITA

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato avv. SARA GALLO – dal lunedì al venerdì tra le ore 09,00 e le ore 19,00 – presso il suo studio in Asti (AT), Via Giobert 9 (tel. 0141/593461, email: s.gallo@avvocatigoria.it, P.E.C.: gallo.sara@ordineavvocatiasti.eu).

CUSTODE

Custode facente funzione: avv. Sara Gallo, con studio in Asti, Via Giobert 9 (tel. 0141/593461). Maggiori informazioni potranno anche essere fornite, a chiunque ne abbia interesse, dalla Cancelleria del Tribunale.

Il Custode fornisce informazioni sugli immobili in vendita e gestisce le eventuali visite agli stessi.

ASSISTENZA TECNICA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione e di partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. ai seguenti recapiti (da lunedì a venerdì, dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00):

- Numero verde: 848.58.20.31. Telefono: 0586/20141.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.
- Pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia.

Asti, 26 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Gallo