

Avv. MARCO GALVAGNO

Piazza Medici 16, 14100 Asti

Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91

pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu

e-mail: avv.galvagno@gmail.com

C.F. GLVMRC74A16A479D

P.IVA 01418740054

RIBUNALE DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2018 R.G. Esecuzioni

Il sottoscritto avv. Marco Galvagno con studio in Asti, piazza Medici n. 16 in esecuzione di quanto delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott. Giuseppe Amoroso con ordinanza 21.12.2020 nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n. 23/18, visti ed applicati gli artt. 591 bis, 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 maggio 2026 alle ore 16,00** avrà luogo avanti il sottoscritto delegato avv. Marco Galvagno, presso il suo studio in Asti, piazza Medici n. 16, la vendita telematica asincrona dei seguenti immobili in

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Piena proprietà per l'intero degli immobili siti nel Comune di TORRE BORMIDA (CN) in Frazione Pietra n. 14 (ora denominata Via Villaretti) e più precisamente:

- ABITAZIONE di cui Fg. 5 N 176, sub 3

- Piano terra: salone, cucina, camera, disimpegno, due bagni e porticato;
- Piano primo: quattro camere, disimpegno, due bagni, terrazzo e porticato;
- Piano sotterraneo: disimpegno, cantina, ripostiglio, centrale termica e locale adibito a sgombero / lavanderia sulla scheda catastale indicato come officina

- AUTORIZZAZIONE di cui Fg. 5 N 176, sub 4

- Piano sotterraneo: locale unico con adiacente cantina comunicante oltre a porzione non autorizzata, ma sanabile, ricavata dalla chiusura della rampa di accesso, utilizzata come autorimessa

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano attualmente censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI:

- FG. 5 Particella 176 sub 3 Cat A/7 cl. U vani 12 rendita € 743,70 Piano T – 1 – S1
- FG. 5 Particella 176 Sub 4 Cat. C/6 cl. U mq 80 rendita € 185,92 Piano S1

COERENZE

Partendo da nord in senso orario:

particella 177, particella 277, particella 203, particella 249 e 243 (sedime della strada comunale Villaretti), particella 244 e Strada Torre Bormida (denominata "sentiero della nocciola")

Gli immobili sono ubicati a 150 metri circa dal centro del piccolo paese di Torre Bormida, in Frazione Pietra (ora denominata Villaretti), e si raggiungono comodamente

percorrendo la Strada Provinciale "SP439" arrivando dal versante Monsiglio/Cortemilia, o la Strada Provinciale "SP31" arrivando dalla parte di Bosia/Niella Belbo, ed imboccando poi la strada comunale Villaretti alla quale sono adiacenti con il lato sud/est della proprietà.

Il fabbricato è una villetta singola unifamiliare, ubicata in un lotto di forma regolare pressoché quadrata di superficie catastale pari a mq 1400, con due accessi pedonali, uno a est ed uno a ovest, ed un accesso carraio a sud, tutti dalla strada comunale asfaltata.

Il fabbricato presenta forme architettoniche semplici e lineari, una buona esposizione, dimensioni piuttosto generose, ed una distribuzione dei locali ben articolata e funzionale. Si tratta di una costruzione realizzata in opera con struttura portante in c.a., solai misti in c.a. e laterizi e tamponamenti perimetrali costituiti da blocchi in cls alleggerito e argilla espansa (tipo Leca) e tavolato in laterizi.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'elaborato peritale del Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Sasso Gianluca del 28.02.19.

CONFORMITA' ED AGIBILITA'

Dalle ricerche effettuate si è rilevato che **il fabbricato è provvisto dell'agibilità**, per cui è stato rilasciato dal Comune idoneo **certificato in data 16/07/1986**

Si segnala che dalle verifiche eseguite durante il sopralluogo in sito **si sono rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato:**

- a) **l'orientamento del fabbricato all'interno del lotto non corrisponde a quello in progetto**
- b) **la distribuzione interna dei locali non è conforme a quella indicata in progetto**
(quella corretta è riportata sulla scheda catastale)
- c) **le altezze interpiano non sono conformi a quelle indicate in progetto**
(H piano primo autorizzata m 2,80 ma rilevata m 2,70 - H piano terra autorizzata m 3,00 ma rilevata m 2,90 - H piano sotterraneo autorizzata m 2,50 ma rilevata m 2,75)
- d) **al piano sotterraneo è stata ampliata l'autorimessa tramite chiusura della rampa di accesso** (vedasi fig. a pag.22 e doc. fotografica)

A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale si è verificato **che si tratta di modifiche ammissibili che pertanto potranno essere regolarizzate**. Appaiono applicabili i disposti dell'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, con il quale è previsto che "...il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Nel caso in questione risulta verificata la doppia conformità per cui sarà sufficiente presentare una S.C.I.A. in sanatoria e versare la corrispondente sanzione determinata in € 516,00

VINCOLI

Avv. MARCO GALVAGNO

Piazza Medici 16, 14100 Asti

Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91

pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu

e-mail: avv.galvagno@gmail.com

C.F. GLVMRC74A16A479D

P.IVA 01418740054

Non sussistono vincoli artistici storici o di altra natura in riferimento al fabbricato in oggetto. Non sussistono vincoli od oneri condominiali non facendo gli immobili parte di condominio.

VALORE DI STIMA

€ 340.000,00 (euro trecentoquarantamila/00)

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestazione prestazione energetica F per l'abitazione, per quanto riguarda l'autorimessa non è soggetta al rilascio dell'A.P.E.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE / DEI DEBITORI

La debitrice e il debitore esecutati sono stati coniugati in regime di comunione dei beni, ma con atto notarile hanno stipulato convenzioni patrimoniali di separazione dei beni. In pendenza di procedura il debitore è deceduto ed attualmente l'eredità è giacente.

REGIME FISCALE

Non soggetto ad IVA

L'immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro trattandosi di beni intestati a soggetto privato.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 TU 380/01 e degli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della L. 47/85. ai sensi dell'art. 173 quater disp. Att. C.p.c., trattandosi di procedure esecutive immobiliari, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del Dpr 380/2001 40 della L. 47/1985 e successive modifiche. In caso di erroneità o carenza del presente preavviso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate o delle altre previste in merito dalla legge.

Le condizioni del compendio immobiliare oggetto di vendita sono meglio descritte nella perizia di stima redatta dal CTU che qui si deve intendere interamente richiamata e ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale pubblicata anch'essa, unitamente al presente avviso sui siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

PREZZO BASE

€ 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA

€ 108.000,00 (euro centottomila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

€ 3.000,00 (tremila/00)

Avv. MARCO GALVAGNO

Piazza Medici 16, 14100 Asti

Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91

pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu

e-mail: avv.galvagno@gmail.com

C.F. GLVMRC74A16A479D

P.IVA 01418740054

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. 380/01 ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti eventuali, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per trascritta, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustiziapiemonte.it e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per una esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

FISSA

Per l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività a cura del professionista delegato l'udienza del **20 maggio 2026 h. 16.00** presso il proprio studio in Asti, piazza Medici 16. Nel termine di dieci giorni prima dell'udienza i creditori potranno presentare a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. istanza di assegnazione del bene.

AVVERTE

Fin d'ora che nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. Att. C.p.c.

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

Se ci saranno più offerte valide si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara telematica asincrona tra gli offerenti. Le offerte idonee abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare o meno.

La durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il giorno 20.05.2026 h. 16.00 immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e termine il giorno 26.05.2026 alle ore 12.00

Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto avvocato nel suo studio di Asti, Piazza Medici 16 in orario di ufficio (9.00 – 13.00 / 15.00 – 19.00)

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Presentazione dell'offerta e versamento cauzione

Le offerte di acquisto dovranno pervenire esclusivamente in via telematica entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita mediante il portale

Avv. MARCO GALVAGNO

Piazza Medici 16, 14100 Asti

Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91

pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu

e-mail: avv.galvagno@gmail.com

C.F. GLVMRC74A16A479D

P.IVA 01418740054

www.astetelematiche.it previa registrazione (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Gli interessati a formulare l'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi di legge, e a partecipare alla gara dovranno:

- effettuare la registrazione sul sito www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale;
- formulare l'offerta telematica irrevocabile d'acquisto, utilizzando l'apposita voce "partecipa" sul sito www.astetelematiche.it

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- Anno e numero di ruolo generale della procedura;
- Numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- Indicazione del referente della procedura (PROF. DEL. AVV. MARCO GALVAGNO)
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) pena inefficacia dell'offerta nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- L'importo versato a titolo di cauzione corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- 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'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva nel caso di acquisto in regime di impresa), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;

Avv. MARCO GALVAGNO

Piazza Medici 16, 14100 Asti

Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91

pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu

e-mail: avv.galvagno@gmail.com

C.F. GLVMRC74A16A479D

P.IVA 01418740054

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Allegare: la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura presso la CASSA DI RISPARMIO DI ASTI – Gruppo Banca di Asti (IBAN IT57 L060 8510 3010 0000 0056 200), intestato a **Tribunale di Asti c/o Es. Imm. RG 23/2018**, della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per marca da bollo, specificando nella causale del bonifico **“Proc. Esecutiva nr 23/2018, lotto unico, versamento cauzione”** in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

Esame delle offerte e gara:

Il giorno fissato per l'apertura delle buste telematiche il Professionista Delegato verificherà: 1) la validità delle offerte formulate sotto il profilo della completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare; 2) l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo, secondo le modalità e nei termini sopra indicati; 3) il fatto che ogni offerta non sia inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta fissato nel presente avviso di vendita.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari per poi procedere con l'aggiudicazione o con l'apertura della gara.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Qualora sia presentata una sola offerta, superiore o pari al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia, invece, inferiore al prezzo base d'asta ma almeno pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il professionista delegato disporrà

l'aggiudicazione, fatte salve le seguenti ipotesi: 1) qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che saranno espressamente indicate nel verbale; 2) nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso il delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli altri adempimenti consequenziali.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, subito dopo la verifica di ammissibilità delle stesse, sarà aperta dal Delegato la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al *rilancio minimo* con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Si precisa però che il solo canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e la partecipazione alla gara sarà la piattaforma www.astetelematiche.it. Ne consegue che l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata ovvero di posta elettronica certificata per la vendita o tramite SMS non invalida lo svolgimento della vendita e non potrà essere motivo di doglianza da parte dei partecipanti.

Qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza della gara (26.05.2026 h. 12.00)**, la scadenza verrà 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.

Nel caso in cui, durante il tempo di svolgimento della gara, non vi siano state offerte in aumento, l'aggiudicazione sarà effettuata sulla base dei criteri qui di seguito specificati, in ordine di priorità: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; 3) a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo; 4) a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Avv. MARCO GALVAGNO

Piazza Medici 16, 14100 Asti

Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91

pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu

e-mail: avv.galvagno@gmail.com

C.F. GLVMRC74A16A479D

P.IVA 01418740054

Il giorno stesso della scadenza del tempo di svolgimento della gara, il Professionista Delegato provvederà a redigere verbale di aggiudicazione, che depositerà poi telematicamente in Cancelleria entro 10 giorni, unitamente a tutte le offerte presentate tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con la relativa documentazione. Entro lo stesso termine di 10 giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, tramite bonifico bancario, gli importi e le cauzioni versate al netto di eventuali spese e commissioni bancarie.

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

Aggiudicazione

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato immediatamente in caso di unica offerta o alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di prolungamento..

L'aggiudicazione diventerà definitiva dopo il versamento del saldo del prezzo.

In caso di vendita o assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignorante o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Contestualmente al versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire una corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo in un'unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta) tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni 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 all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla decorrenza 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 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto 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 fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: dalla 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 è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; non è necessario richiedere al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, perverrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà, nel termine indicato in offerta o in quello di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura o, in caso, pagare direttamente alla banca mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto alla banca stessa.

Spese successive all'aggiudicazione

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio sono a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

A tal fine, nel termine del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura con la seguente causale "SPESE DI TRASFERIMENTO" l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, quota parte del compenso spettante al

Avv. MARCO GALVAGNO

Piazza Medici 16, 14100 Asti

Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91

pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu

e-mail: avv.galvagno@gmail.com

C.F. GLVMRC74A16A479D

P.IVA 01418740054

professionista delegato ex art. 2 comma 7, D.M 227/2015) nella misura comunicata dal professionista delegato.

Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di mancata comunicazione da parte del delegato, la somma da versare sarà forfettariamente quantificata nel 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi 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.

Custodia

Nella presente vendita immobiliare è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino (TO) Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/4731714, fax 0114730562 – cell. 3666515980; e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it immobiliari@ivgpiemonte.it ifir560@pec.ifir.it che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

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. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e segg.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente richiedere l'abilitazione al portale www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel "manuale dei servizi" disponibile all'interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "accesso Utente" e cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione "Contatti", viene inviata una mail con un link per confermare e concludere la registrazione.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso "Username e Password", e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante. I riferimenti inseriti in fase di

Avv. MARCO GALVAGNO

Piazza Medici 16, 14100 Asti

Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91

pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu

e-mail: avv.galvagno@gmail.com

C.F. GLVMRC74A16A479D

P.IVA 01418740054

registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzate per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo vendite@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Per partecipare alla vendita, gli interessati devono far pervenire l'offerta esclusivamente in via telematica sul sito www.astetelematiche.it attraverso la funzione "Offerta Telematica" seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". L'offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata in via telematica all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 31/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 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 di accesso previa identificazione del richiedente.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta, rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Avv. MARCO GALVAGNO

Piazza Medici 16, 14100 Asti

Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91

pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu

e-mail: avv.galvagno@gmail.com

C.F. GLVMRC74A16A479D

P.IVA 01418740054

Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nell'avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate sono riportate nel presente avviso di vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno entro il giorno precedente all'udienza di apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere come causale: **proc. Esecutiva n. 23/2018, lotto unico, versamento cauzione**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta.

Pubblicità

Il presente avviso di vendita asincrona sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sarà inserito unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima corredata da fotografie e planimetrie sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 13 marzo 2026

Il Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Marco Galvagno