

AVVOCATO
ELISABETTA RAVIOLA
C.SO ALFIERI 66 – 14100 ASTI
TEL. E FAX 0141 598019
CELL. 339 4801074

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

G.E. Dott. G. Amoroso – ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE R.G. N.

338/2014+208/2018

La sottoscritta avv. Elisabetta Raviola, con studio in Asti, corso Alfieri 66, quale Professionista Delegato, in esecuzione di quanto delegatole dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 20.11.2017, vista l'ordinanza del 18.10.2021 e quella pronunciata all'udienza del 20.12.2021 nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari riunite R.G. N. 338/2014 + 208/2018, promosse da Fallimento Gitech srl con socio unico visti gli artt. 591 bis e 569 e segg. c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 29 ottobre 2025 dalle ore 16,00** avrà luogo avanti il Professionista Delegato avv. Elisabetta Raviola, presso il proprio studio in Asti, c.so Alfieri 66, la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli art. 570 e seg. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1: Appartamento ubicato a Cunico (AT), via Moreto 38, piano primo

Piena proprietà di porzione immobiliare adibita a civile abitazione sita in Cunico (AT), via Moreto 38, della tipologia appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizio igienico, balcone al piano primo, oltre che locale di sgombero al piano terra nel cortile e cantina posta nell'interrato.

Dati catastali Lotto 1: Catasto Fabbricati, Comune di Cunico (AT), Foglio n. 6, Particella n. 283, subalterno 8, Categoria A/2, classe 1, Consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale 69 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq - Rendita euro 121,11 - via Moreto 38 piano S1-T-1

Il trasferimento dell'immobile comporterà contestualmente il trasferimento della comproprietà indivisa, nella misura del 50%, dell'area di pertinenza dell'intero complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, censita a Catasto Terreni, Comune di Cunico (AT), Foglio n.6, Particella n. 283, Categoria EU ente urbano, are 13 centiare 20, e del bene comune censito a Catasto Fabbricati, Comune di Cunico (AT), Foglio n. 6, Particella n. 283, subalterno 5, via Moreto 38, piano S1-T-1, quale bene comune non censibile (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile). La situazione di comproprietà sarà destinata a sussistere tra il bene del Lotto 1 e il bene del Lotto 2. Il trasferimento della comproprietà sul bene comune non censibile comporterà l'acquisizione del diritto all'utilizzo dello stesso nella sua interezza con il divieto di escludere dal relativo godimento i soggetti comproprietari.

LOTTO 2: Appartamento ubicato a Cunico (AT), via Moreto 38, piano primo

Piena proprietà di porzione immobiliare adibita a civile abitazione sita in Cunico (AT), via Moreto 38, della tipologia appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e servizio igienico, due balconi al piano primo, oltre che locale di sgombero al piano terra nel cortile e cantina posta nell'interrato.

Dati catastali Lotto 2: Catasto Fabbricati, Comune di Cunico (AT), Foglio n. 6, Particella n. 283, subalterno 9, Categoria A/2, classe 1, Consistenza vani 4,5 - superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq - Rendita euro 155,71 - via Moreto 38 piano S1-T-1

Il trasferimento dell'immobile comporterà contestualmente il trasferimento della comproprietà indivisa, nella misura del 50%, dell'area di pertinenza dell'intero complesso edilizio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, censita a Catasto Terreni, Comune di Cunico (AT), Foglio n.6, Particella n. 283, Categoria EU ente urbano, are 13 centiare 20, e del bene comune censito a Catasto Fabbricati, Comune di Cunico (AT), Foglio n. 6, Particella n. 283, subalterno 5, via Moreto 38, piano S1-T-1, quale bene comune non censibile (vano scala, centrale termica, disimpegno e cortile). La situazione di comproprietà sarà destinata a sussistere tra il bene del Lotto 1 e il bene del Lotto 2. Il trasferimento della comproprietà sul bene comune non censibile comporterà l'acquisizione del diritto all'utilizzo dello stesso nella sua interezza con il divieto di escludere dal relativo godimento i soggetti comproprietari.

Per l'indicazione della superficie degli immobili si richiama integralmente la CTU redatta dal geom. Giacomini, che indica per il bene di cui al lotto n. 1 la seguente superficie convenzionale: mq 2,48 cantina, mq 5,32 locale di deposito, mq 62,00 abitazione, mq 1,38 balcone scoperto, per una superficie convenzionale complessiva di mq 71,18. Per il bene di cui al lotto n. 2 superficie convenzionale: mq 2,48 cantina, mq 5,32 locale di deposito, mq 86,00 abitazione, mq 2,00 balcone scoperto, per una superficie convenzionale complessiva di mq 95,80.

Coerenze degli immobili:

Il bene di cui al lotto 1 confina a nord con la particella 481 del foglio 6 di altra ditta, a sud con il lotto di proprietà e la particella n. 9 di altra ditta, ad est con la strada comunale Moreto e a ovest con la particella 283 del lotto medesimo, salvo altri o variati. Internamente l'appartamento ha come confine il muro della particella 481 in aderenza, a sud il vano scala bene comune non censibile identificato al sub. 5 della particella 283.

Il bene di cui al lotto 2 confina a nord con la particella 481 del foglio 6 di altra ditta, a sud con il lotto di proprietà e la particella n. 9 di altra ditta, ad est con la strada comunale Moreto e a ovest con la particella 283 del lotto medesimo, salvo altri o variati. Internamente l'appartamento ha come confine il muro della particella 481 in aderenza, a sud il vano scala bene comune non censibile identificato al sub. 5 della particella 283.

Informazioni generali sugli immobili

Entrambe le porzioni immobiliari di cui al lotto 1 e al lotto 2, che sono inserite in fabbricato composto di quattro unità immobiliari con cui hanno in comune il vano scala, i pianerottoli e il cortile, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, godono di buona areazione ed esposizione, in discrete condizioni statiche e di manutenzione da considerarsi quindi abitabili.

La struttura del fabbricato, in cui sono inserite, è in muratura portante con fondazioni in cemento armato e muratura portante in elevazione con solai in latero cemento e scala di collegamento interna in cemento armato. L'esposizione del fabbricato è a nord-ovest ed esso si colloca alle porte del concentrico del paese. La copertura è in legno per l'orditura primaria e in tegole per il manto coprente. Per entrambi i beni di cui al lotto 1 e al lotto 2 le pareti interne e quelle esterne sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura; le rifiniture interne risultano essere per gli orizzontamenti in monocottura e per i rivestimenti in piastrelle ceramicate; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera 6 mm e le porte sono in legno tamburato; l'impianto elettrico ed idrico risultano essere sottotraccia e a norma con la normativa vigente in materia; il riscaldamento è quello tradizionale con ripartizione delle tubazioni sottotraccia, termosifoni tradizionali alimentati da caldaia standard della potenza di 24 kw a tiraggio forzato tipo "B"; ad aiutare il fabbisogno energetico vi è una stufa a pellet.

Informazioni urbanistiche e amministrative

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Cunico individua le porzioni di immobile oggetto di esecuzione immobiliare in area RSE5, aree destinate ad usi residenziali ove è consentito l'intervento di ristrutturazione e risanamento igienico e conservativo.

Entrambe le porzioni immobiliari risultano regolari per la legge n. 47/1985. Dall'esame effettuato dal CTU geom. Giacomini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cunico è emerso che l'immobile è stato edificato antecedentemente il 1.09.1967 e che a seguire vi è stata una Concessione Edilizia in sanatoria n. 33 del 04.12.2003 per opere sanabili con la legge n. 47/85, il tutto inerente alla diversa distribuzione degli spazi interni e divisione in due unità immobiliari risultanti poi oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Il CTU ha verificato che le planimetrie catastali risultano essere conformi allo stato di fatto e non vi risultano essere pratiche di merito per sanatorie.

Per il bene di cui al lotto 1 il CTU geom. Giacomini ha dichiarato che non risulta agibile.

Per entrambe le porzioni immobiliari di cui al lotto 1 e al lotto 2 il CTU geom. Giacomini ha verificato che non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Entrambe le porzioni immobiliari ricadono nella classe energetica G, come da Attestati di Prestazione Energetica 18.08.2016 del geom. Luigi Giacomini.

Entrambe le porzioni immobiliari non risultano gravate da servitù, da vincoli artistici, storici, alberghieri, né da vincoli od oneri condominiali, né sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili di entrambi i lotti sono stati acquistati dall'esecutato con atto di compravendita del

16.07.2004 rep. 17794/5258, a rogito notaio Giorgio Gili, trascritto in Casale Monferrato il 20.07.2004 ai n. Reg. Gen. 4537 - Reg. Part. 3173, al quale si fa espresso riferimento per ogni condizione e clausola in esso contenuta, nonché per ogni altro atto in esso richiamato da intendersi come qui integralmente trascritto e riportato.

Altre informazioni

Il bene di cui al lotto 1 è occupato dal debitore esecutato, mentre il bene di cui al lotto 2 è libero.

Essendo l'esecutato persona fisica, la vendita sarà sottoposta all'imposta di registro.

Per ogni altra indicazione, si richiama la CTU redatta dal geom. Luigi Giacomini datata 22.12.2021, pubblicata unitamente al presente avviso sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.giustizia.piemonte.it

PREZZO MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Aste Giudiziarie Inlinea spa

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: www.astetelematiche.it

**REFERENTE DELLA PROCEDURA INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI
VENDITA: il Professionista Delegato avv. Elisabetta Raviola**

1. PREZZO BASE – OFFERTA MINIMA

La vendita avverrà:

per il LOTTO 1

al prezzo base di: €. 12.635,00 (euro dodicimilaseicentotrentacinque/00) così ribassato rispetto al valore di stima di euro 49.826,00 determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come da perizia di stima geom. Luigi Giacomini datata 22.12.2021. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad euro 9.477,00**).

per il LOTTO 2

al prezzo base di: €. 17.005,00 (euro diciassettemilacinque/00) così ribassato rispetto al valore di stima di euro 67.060,00 determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come da perizia di stima geom. Luigi Giacomini datata 22.12.2021. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad euro 12.754,00**).

Si dà atto che i beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) e senza la garanzia per vizi o per mancanza di qualità e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati,

anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e il D.P.R. 380/2001 ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, il tutto meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. geom. Luigi Giacomini, che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale.

I beni verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura della procedura, con la precisazione in punto spese di cui al successivo punto 11.

2. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, le quali sono irrevocabili fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda dei lotti in vendita, 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 precedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, pena l'inefficacia dell'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 c.5 del D.M. n. 32/15. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c.4 D.M. n. 32/15).

3. L'offerta sarà altresì inefficace nelle seguenti ulteriori ipotesi: a) qualora sia inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta fissato nel presente avviso di vendita, al punto 1; b) qualora sia stata presentata priva della cauzione di cui al successivo punto 5.

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

L'offerta deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. n. 32/15.

In caso di persona fisica coniugata, l'offerente deve indicare il regime patrimoniale prescelto dai coniugi; nel caso di regime di comunione legale deve essere allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, società o ente, dovranno essere allegati il certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese (Camera di Commercio) dal quale risulti la costituzione della società o ente, il numero di iscrizione e i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri, copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Nel caso in cui l'offerente intendesse avvalersi di agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto di "prima casa" o di altre agevolazioni è tenuto a farne menzione nella dichiarazione

di offerta, salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

L'offerta dovrà altresì indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero di ruolo generale e l'anno della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del Professionista Delegato (referente della procedura), la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto per ciascun lotto e il termine di pagamento – comunque non superiore a 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione - l'importo versato a titolo di cauzione, 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, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia della contabile di avvenuto pagamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura e dalla quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, la richiesta di agevolazioni fiscali, oltre a quanto già sopra indicato per i casi di offerente coniuge in regime di comunione legale, minorenni, interdetto, inabilitato, amministrato di sostegno, persona giuridica.

Se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare a norma dell' art. 579 ultimo comma c.p.c.

5. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, l'offerente dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato alla procedura in essere presso la Cassa di Risparmio di Asti spa al seguente codice IBAN: IT03Z0608510301000000055270 ; in caso di

rifiuto d'acquisto, tale importo sarà trattenuto così come previsto dalla legge, salvo il maggior danno. **Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva Imm. R.G.E. n. 338/2014+208/2018 versamento cauzione (con indicazione del lotto per cui si intende partecipare)", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** L'offerente deve inoltre procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/00. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica."

6. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo - detratto l'acconto versato a titolo di cauzione di cui al precedente punto n. 5 - nonché la somma che sarà indicata dal Delegato alla vendita in via presuntiva e salvo conguaglio, per oneri, spese, tasse e diritti di competenza dell'aggiudicatario, dovranno essere versati mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. Contestualmente l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al Delegato.

7. Per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ex art. 38 D. Lgs. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'01.01.1994, ai sensi del T.U. 16/7/05 N. 646, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario (che non intende subentrare nel contratto di mutuo come indicato al successivo punto 8), su indicazione specifica del Delegato, dovrà pagare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario – ex art. 41 commi 4 e 5 D. Lgs. 385/93 – entro 60 giorni dall'aggiudicazione il saldo del prezzo nella misura dell' 80% fino alla concorrenza del credito dell'Istituto stesso in conto capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese), nonché versare sul conto corrente intestato alla procedura il restante 20% e il fondo spese per oneri di trasferimento, il tutto secondo le modalità che gli saranno indicate dal Delegato ed a cui dovrà rivolgersi prima di ottemperare al versamento.

A tal fine, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà avanzare richiesta ex art. 41 D.Lgs. 385/93 non oltre la data fissata per la vendita ed entro i successivi 15 giorni dovrà poi depositare nel PCT e far pervenire via pec al Delegato una nota di precisazione del credito, contenente un chiaro

ed analitico conteggio ex art. 2855 c.c., la dettagliata esposizione delle modalità di calcolo degli interessi con l'entità del capitale su cui sono conteggiati, le annualità ed il termine finale del periodo di maturazione, i tassi applicati, l'indicazione della quota capitale complessivo non restituito al netto degli interessi, la data in cui il debitore è decaduto dal beneficio del termine, la clausola contrattuale relativa alla decadenza dal beneficio ed il piano di ammortamento del mutuo, la data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta) e il numero di rate insolute, corredata dalla relativa documentazione. In difetto della nota riepilogativa, delle specificazioni come sopra indicate o in mancanza di documenti a sostegno della richiesta, il creditore ipotecario sarà liquidato in sede di riparto finale.

L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

8. Sempre ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare – assumendosi i relativi obblighi - nell'eventuale contratto di finanziamento in essere, che accetta integralmente, stipulato dalla parte esecutata con l'Istituto di Credito Fondiario a condizione che entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva o comunque dalla comunicazione da parte dell'Istituto di Credito di una nota dettagliata degli importi dovuti, paghi al detto istituto le rate scadute, gli accessori e le spese, oltreché alle competenze e spese di trasferimento nel termine indicato nel presente avviso. 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 comunque tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta ovvero nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. Il trasferimento del bene e il subentro nel contratto di finanziamento sono subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

9. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, 6° comma, L. 28 febbraio 1985 n.47.

10. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non sia residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione; qualora non vi provvedesse ogni comunicazione relativa all'esecuzione gli verrà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

11. A precisazione di quanto esposto al punto 6, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura la somma che gli verrà indicata dal Delegato per le spese a suo carico. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e dal trasferimento, così come i costi per la registrazione, la trascrizione e volturazione dei beni, nonché il compenso al Professionista Delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

12. Se l'aggiudicatario non provvederà al saldo del prezzo e delle spese e competenze di trasferimento quantificate dal Delegato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario medesimo e la cauzione sarà incamerata a titolo di multa e sarà fissata una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

13. Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. La presentazione dell'offerta, anche in caso di unico offerente, non dà diritto all'acquisto dell'immobile potendo il Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

14. Ai sensi dell'art. 589 c.p.c. ogni creditore, entro il termine di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore all'importo delle spese di esecuzione e dei crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'istante ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

FISSA

per l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, la gara e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 e segg. c.p.c. **l'udienza del 29 ottobre 2025: per il Lotto 1 alle ore 16,00 e per il Lotto 2 alle ore 16,30** presso il proprio studio in Asti, corso Alfieri n. 66, udienza in cui dovranno comparire personalmente le parti ed i creditori iscritti non intervenuti ai fini di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

STABILISCE

fin d'ora che:

A) ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora sopra indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Verificata la validità delle offerte (intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati) e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e bollo entro i

termini indicati, il Professionista Delegato provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e dichiarerà aperta la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto. Le offerte giudicate ammissibili abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. 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. **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio il giorno 29 ottobre 2025 (coincidente con la data d'udienza come sopra fissata) e terminerà il giorno 3 novembre 2025 alle ore 12,00 termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine sopra indicato, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 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.

Rilancio minimo. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a: **Lotto 1: euro 2.000,00 (euro duemila/00); Lotto 2: euro 2.000,00 (euro duemila/00).**

Si precisa che sia per la presentazione dell'offerta sia per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

B) AGGIUDICAZIONE

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento. L'aggiudicazione avverrà avvalendosi della piattaforma e verrà stilato apposito verbale dal Delegato.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, ma l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara sarà la piattaforma www.astetelematiche.it. Pertanto l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo a doglianze.

Il giorno della scadenza della gara il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a restituire agli offerenti l'importo della cauzione versata, al netto degli oneri bancari, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione 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.

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

C) Qualora sia presentata una sola offerta valida, superiore o pari al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato all'offerente. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia invece inferiore rispetto al prezzo base d'asta ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), il Professionista Delegato aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 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 adempimenti consequenziali.

D) Se non vi sono domande di assegnazione o se le stesse non possono essere accolte e nel solo caso in cui si preveda che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., ai sensi dell'art 569 c.p.c., si procederà alla vendita con incanto in data da fissarsi.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato in giorni feriali, tra le ore 8.00 e le ore 20.00, presso il suo studio di Asti, corso Alfieri n. 66.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.



Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore. Sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sui siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Gli interessati all'acquisto potranno richiedere ulteriori informazioni rivolgendosi anche telefonicamente o via mail presso lo studio del Delegato avv. Elisabetta Raviola in Asti, c.so Alfieri 66 (tel. 0141 598019 - cell. 339 4801074 - elisabettaraviola@gmail.com).

Custode degli immobili è: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – c.so Francia n. 81 – Torino - tel. 011.4731714 - fax 011.4730562 – CELL. 3664299971 - e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – pec: ifir560@pec.ifir.it Per richieste di visita: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Asti, lì 23.07.2025.

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Elisabetta Raviola

