

**TRIBUNALE DI ASTI
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA LAURA BRIZI**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Esecuzione Immobiliare n. 71/2014 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Laura Brizi

Professionista Delegato alla Vendita: avv. Alessandra Orecchia

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

L'Avv. Alessandra Orecchia con studio in Asti, Corso Alfieri n. 309 (c.f.: RCCLSN73T42A479B, tel. 0141/32.09.29 - fax 0141/35.64.29 - pec: orecchia.alessandra@ordineavvocatiasti.eu) professionista delegata alla vendita nella presente esecuzione immobiliare dal G.E. dott. Marco Bottallo (poi sostituito dal dott. Giuseppe Amoroso ed in seguito dalla dott.ssa Laura Brizi) con ordinanza dell' 08/02/2016, visti ed applicati gli artt. 591 bis e 569 e segg. c.p.c., dato atto:

-che l'avviso di vendita, l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, la relazione di stima dei beni pignorati sono consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net;

- che esistono agli atti del processo il titolo esecutivo ed il precetto e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;

- ritenuto che può essere disposta la vendita degli immobili sottoposti ad esecuzione

AVVISA

procedersi alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona (art. 570 c.p.c. e segg.) della piena proprietà dei seguenti immobili:

n. 10 alloggi di civile abitazione site in un unico complesso immobiliare nel Comune di Bosia (CN) in via Cascina Rey (ex Cascina Bostero).

LOTTO 1

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano terreno, con accesso diretto dal cortile, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e bagno, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato: unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 5, sub. 2, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Rendita €. 83,92, piano T, superficie utile calpestabile mq 25,00 circa, superficie commerciale mq. 37,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna,

dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40.

LOTTO 2

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano terreno, con accesso diretto dal cortile, composto da soggiorno, camera, bagno e piccolo disimpegno, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato: unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 52, sub. 3, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita €. 100,71, piano T, superficie utile calpestabile mq 47,00 circa, superficie commerciale mq. 61,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40. Quindi bisognerà adeguare il piano pavimento ribassandolo per raggiungere l'altezza desiderata.

LOTTO 3

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano terreno, con accesso dalla scala comune, composto da monolocale, bagno e piccolo disimpegno, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato: unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 52, sub. 5, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 2 vani, Rendita €. 67,14, piano T, superficie utile calpestabile mq 37,00 circa, superficie commerciale mq. 52,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40. Quindi bisognerà adeguare il piano pavimento ribassandolo per raggiungere l'altezza desiderata.

LOTTO 4

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano primo e secondo, con accesso dal cortile esterno, composto da soggiorno, bagno e camera situata al piano secondo, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato:

unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 52, sub. 6, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita €. 100,71, piano 1-2, superficie utile calpestabile abitazione primo piano mq. 28,00 circa, superficie utile calpestabile sottotetto secondo piano mq. 29,00 circa superficie commerciale (abitazione + sottotetto) mq. 53,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40. La scala a chiocciola, di collegamento fra i due piani, non è mai stata realizzata; infatti, non è stato nemmeno realizzato il buco nel solaio e l'unico modo per accedere al piano secondo è passare dalla porta esterna verso strada; inoltre, tale stanza risulta essere mero sottotetto.

LOTTO 5

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano primo e secondo, con accesso dalla scala esterna e collegato con scala interna al piano secondo comune, composto da soggiorno, 2 camere, bagno e ripostiglio, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato:

unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 52, sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita €. 100,71, piano 1-2, superficie utile calpestabile mq 51,00 circa, superficie commerciale mq. 82,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, finestratura, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40.

LOTTO 6

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano primo, con accesso dalla scala esterna, composto da monolocale, bagno e piccolo disimpegno, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato:

unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 52, sub. 9, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 1,5 vani, Rendita €. 50,35, piano 1, superficie utile calpestabile mq 26,00 circa, superficie commerciale mq. 38,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40.

LOTTO 7

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano primo, con accesso dal cortile posteriore, composto da soggiorno, bagno, piccolo disimpegno, camera e terrazzino coperto, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato:

unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 52, sub. 10, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita €. 100,71, piano 1, superficie utile calpestabile abitazione mq 44,00 circa, superficie utile calpestabile terrazzo mq 3,70, circa superficie commerciale abitazione mq. 60,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40.

LOTTO 8

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano primo, con accesso dalla scala comune, composto da monolocale, bagno e piccolo disimpegno e balcone, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato:

unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 52, sub. 11, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 2 vani, Rendita €. 67,14, piano 1, superficie utile calpestabile abitazione mq 34,00 circa, superficie utile calpestabile balcone mq 10,00 circa superficie commerciale abitazione mq. 53,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40.

LOTTO 9

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano secondo, con accesso dal cortile comune, composto da soggiorno, bagno, piccolo disimpegno, camera e terrazzino coperto, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato:

unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 52, sub. 12, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita €. 100,71, piano 2, superficie utile calpestabile abitazione mq 44,00 circa, superficie utile calpestabile terrazzo mq 3,70 circa, superficie commerciale abitazione mq. 60,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40.

LOTTO 10

E' costituito da alloggio di civile abitazione sito al piano primo, con accesso dalla scala comune, composto da monolocale, bagno, piccolo disimpegno e balcone, sito nel Comune di Bosia, Via Cascina Rey, così individuato:

unità immobiliare, per la quota di proprietà di 1/1, censito al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 52, sub. 14, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 2 vani, Rendita €. 67,14, piano 2, superficie utile calpestabile abitazione mq 34,00 circa, superficie utile calpestabile balcone mq 5,00 circa, superficie commerciale abitazione, mq. 50,00 circa.

L'alloggio presenta difformità rispetto al progetto comunale ed al catasto, quali tramezzatura interna, dimensioni interne, altezze interne, ecc.; quindi, necessiterà di pratica Comunale in sanatoria, variazione catastale e durante le opere di completamento dello stesso bisognerà tenere conto che l'altezza interna minima abitabile dovrà essere di metri 2,40.

Trattasi di un complesso immobiliare sito in una zona impervia e decentrata rispetto al concentrico del Comune di Bosia; a tale fabbricato sito in via Cascina Rey (ex Cascina Bostero) si accede tramite strada comunale completamente asfaltata che sale sul versante impervio della collina/montagna.

Arrivati a destinazione si trova un piccolo cancello in ferro da cui si accede alla proprietà, la quale non risulta essere recintata. Il complesso è formato da due corpi di fabbrica adiacenti disposti su più livelli con un piccolo cortile di pertinenza che comprende esclusivamente la particella 52 Ente Urbano di 843 mq; infatti, le particelle 50 e 53 che potrebbero essere considerate come sito della vecchia cascina non sono oggetto della presente esecuzione e sono catastalmente ancora intestate ai vecchi proprietari degli immobili. La quota del cortile è più bassa rispetto al filo stradale e lo stesso cortile risulta essere in completo stato di abbandono e incolto. L'immobile era originariamente una vecchia cascina che a seguito del permesso di costruire del 1981 è stata ristrutturata per creare i vari alloggi e anche ampliata; infatti, per sanare il tutto sono stati successivamente presentati permessi di costruire in sanatoria e condono edilizio. Si evidenzia che ad oggi l'immobile è in completo stato di abbandono, mancano parecchie finiture, quali il 90 % dei serramenti esterni e le porte di accesso ai vari alloggi. Peraltro, tutti i serramenti presenti sono in cattivo stato di conservazione. Alcuni balconi in legno sono completamente crollati, tutte le pareti sono ammalorate per l'esposizione continua alle intemperie. Gli interni sono sporchi ed in completo stato di abbandono ed alcuni non completati. La struttura sicuramente non è mai stata abitata perché i lavori non sono mai stati pienamente completati; sono presenti gli oscuranti in legno ed i bagni se pur piastrellati, sono sprovvisti di qualsiasi accessorio. Non sono presenti impianti elettrico funzionante ed impianto di riscaldamento (è solo

presente in ogni unità un camino a legna in muratura).

Il beni immobili sono descritti nella perizia di stima redatta dal geom. Agostino Ferrero con studio in Cherasco (CN), Via Langhe n. 22, che qui deve intendersi interamente richiamata e descritta, anche in merito alla regolarità urbanistico-edilizia dei beni.

Gli immobili sono dotati di attestato di prestazione energetica APE.

La vendita avrà luogo in 10 lotti.

LOTTO 1

PREZZO BASE DI € 2.600,00 (duemilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA: € 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 2

PREZZO BASE DI € 3.400,00 (tremilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA: € 2.550,00 (duemilacinquecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 3

PREZZO BASE DI € 3.000,00 (tremila/00)

OFFERTA MINIMA: € 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 4

PREZZO BASE DI € 4.000,00 (quattromila/00)

OFFERTA MINIMA: € 3.000,00 (tremila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 5

PREZZO BASE DI € 6.400,00 (seimilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA: € 4.800,00 (quattromilaottocento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 6

PREZZO BASE DI € 2.600,00 (duemilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA: € 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 7

PREZZO BASE DI € 4.600,00 (quattromilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA: € 3.450,00 (tremilaquattrocentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 8

PREZZO BASE DI € 4.000,00 (quattromila/00)

OFFERTA MINIMA: € 3.000,00 (tremila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 9

PREZZO BASE DI € 4.600,00 (quattromilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA: € 3.450,00 (tremilaquattrocentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO 10

PREZZO BASE DI € 3.600,00 (tremilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA: € 2.700,00 (duemilasettecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00)

Gli immobili saranno venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e D.P.R. 380/2001, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal C.T.U. – Geom. Agostino Ferrero – nella relazione di consulenza tecnica consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, e www.giustizia.piemonte.it che espressamente si richiama. 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, presso il proprio studio in Asti, Corso Alfieri n. 309,

l'udienza del 29 aprile 2026

- **alle ore 15,45 relativamente al lotto 1**
- **alle ore 16,00 relativamente al lotto 2**
- **alle ore 16,15 relativamente al lotto 3**
- **alle ore 16,30 relativamente al lotto 4**
- **alle ore 16,45 relativamente al lotto 5**
- **alle ore 17,00 relativamente al lotto 6**
- **alle ore 17,15 relativamente al lotto 7**
- **alle ore 17,30 relativamente al lotto 8**
- **alle ore 17,45 relativamente al lotto 9**
- **alle ore 18,00 relativamente al lotto 10**

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. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo.

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 29/04/2026 immediatamente**

dopo l'apertura delle offerte telematiche e termine il giorno 05/05/2026 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, Corso Alfieri n. 309 in orario di ufficio (9.00 – 12.00 / 15.00 – 18.00)

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 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 (PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. Alessandra ORECCHIA)
- 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;
- 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 od 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 IBAN IT50K0538747590000047407125, intestato a "TRIBUNALE DI ASTI – ES. IMM. R.G. nr. 71/2014" della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, specificando nella causale del bonifico "**Proc. Esecutiva n. 71/2014, lotto n°..... (con indicazione del lotto a cui esso si riferisce), versamento cauzione**" e della somma di € 16,00 per marca da bollo da versarsi mediante pagamento telematico utilizzando l'apposito servizio a disposizione nella sezione *Servizi* del Portale dei Servizi Telematici (<http://pst.giustizia.it>), previa autenticazione tramite smart card o chiavetta. 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 esaminerà le

buste e delibererà sulla validità dell'offerta.

Eventuali modifiche del termine di durata della gara saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici)** minuti prima della scadenza della gara (05/05/2026 ore 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.

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 autoestensione. 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

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 "ACCONTO SPESE DI TRASFERIMENTO" l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento, quantificato nel 20% del prezzo di aggiudicazione. 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 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. 3664299971; 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 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.

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 nell'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. 71/2014 lotto n. _____ (con indicazione del lotto a cui esso si riferisce) versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta.

PUBBLICITA'

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, 19 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

avv. Alessandra Orecchia