

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

La sottoscritta Avvocato Valeria Filippi (C.F. FLPVLR72R69D742W), con studio in Asti (AT), Corso Alfieri n. 284, in qualità di professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti, Dott. Pasquale Perfetti, giusta ordinanza resa in data 17/01/2023, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n. 5/2022 R.G.E.,  
visti gli artt. 591 bis, 576 e 569 e ss. c.p.c.

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili, siti nel Comune di Bra (CN), che vengono posti in vendita in un unico lotto:  
- unità immobiliare con destinazione residenziale ubicata nel Comune di Bra (CN), Via Leonardo Cocito n.12 al piano secondo (terzo fuori terra), composta da ingresso, soggiorno, cucinino, tinello, camera, bagno, n.2 balconi e cantina al piano seminterrato,  
- autorimessa edificata in adiacenza al condominio ed individuata con il n.6.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**Descrizione catastale**

Gli immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bra (CN):

- quanto al fabbricato di civile abitazione:

➤ foglio 59, particella 379, subalterno 13, cat A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 89 mq, rendita € 148,33;

- quanto all'autorimessa:

➤ foglio 59, particella 379, subalterno 7, cat C/6, classe 4, consistenza 13 m2, sup. cat. 17 mq, rendita € 77.

Sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale in atti relativa all'appartamento sub.13;

in particolare piccole modifiche interne all'appartamento ed una finestratura mancante nella cantina, ma soprattutto la correzione relativa all'eliminazione dalla planimetria dell'appartamento degli ambienti condominiali (centrale termica, anti locale, vano sottoscala al piano seminterrato e scala condominiale).

E' stata quindi presentata una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica (pratica numero: CN0085722 del 25/07/2022), che non ha comportato modificazione degli identificativi catastali, né della rendita.

**Coerenze**

I confini del fabbricato di civile abitazione sono: altra unità immobiliare, vano scala condominiale e tre fronti liberi su area cortilizia.

**Stato conservativo e caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato di civile abitazione - segnalazioni**

In generale, lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

**INFORMAZIONI URBANISTICHE**

**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Gli immobili ricadono in zona che il vigente P.R.G.C. classifica "Aree residenziali ad edificazione consolidata T5/p Tessuto urbano con impianto aperto o libero in pianura", cioè "Aree con tessuto

*caratterizzato da un'edificazione recente, collocate ai margini del consolidato, delle frazioni maggiori e ai piedi della collina. Gli edifici sono isolati o a schiera, principalmente plurifamiliari e caratterizzati da massimo 2 o 3 piani fuori terra con giardino di pertinenza.*”, di cui all'art.30 delle Norme Tecniche di attuazione.

T5 - Tessuto urbano con impianto aperto o libero

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

Tipi d'intervento:

MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO.

Sono altresì ammessi i seguenti tipi di intervento con le seguenti limitazioni:

SE limitatamente agli edifici posti nella propria area di pertinenza che non costituiscono una continuità di cortina;

DE limitatamente agli edifici isolati da altri fabbricati esistenti dalla propria area di pertinenza e di superficie coperta inferiore a 100 mq. In questo caso i volumi demoliti eccedenti l'indice di zona non sono più recuperabili con interventi edilizi successivi.

### **CONFORMITÀ COSTRUZIONI AD AUTORIZZAZIONI E DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ**

Dall'indagine urbanistica effettuata presso il Comune di Bra (CN), risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative relative alla costruzione: Concessione Edilizia n.59 del 16/06/1977 per "Costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione", con inizio lavori del 19/09/1977 ed Abitabilità con autorizzazione datata 29/01/1981.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla citata Concessione Edilizia si evincono piccole modifiche interne all'appartamento ed una diversa superficie della cantina al piano seminterrato, con mancata realizzazione di un finestrotto, oltre all'altezza interna, prevista di 3 metri e realizzata pari a 2,56 m.

Tali difformità è stato ritenuto possano essere sanate con una pratica di SCIA in sanatoria (poiché la mancata realizzazione del finestrotto al piano cantinato determina una modifica dei prospetti), ai sensi del comma 4, art.37 del D.P.R. 380/01 *"Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio."*

Non essendo stato ritenuto che tali difformità possano determinare un incremento di valore dell'immobile, è ragionevole pensare che possa essere applicata la sanzione minima pari a 516,00 euro.

### **DETEZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Gli immobili risultano occupati dai debitori eseguiti e dai di loro figli.

### **VINCOLI**

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito ai vincoli di natura condominiale, si segnala che l'immobile oggetto della presente procedura fa parte del "Condominio Elena"; sulla base delle informazioni acquisite dall'amministratore dello stabile, Geom. Rocco Stefano, all'unità immobiliare in oggetto competono 157/1000 di proprietà sulle parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il fabbricato di civile abitazione risulta appartenere alla Classe Energetica G, come da Attestato di Certificazione Energetica con scadenza 31/12/2023, allegato alla relazione peritale.

## SPESE CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'attuale amministratore del condominio Geom. Rocco Stefano, si evidenzia:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, da ultimo rendiconto, ammonta a circa € 1.673,77;
- risultano deliberate spese straordinarie di circa € 3.000,00 (€ 470,00 circa per la quota millesimale in capo all'alloggio oggetto della presente procedura) per lavori eccedenti i massimali o non previsti dall'intervento di efficientamento energetico Superbonus 110%, il cui preventivo definitivo non è ancora in possesso dell'amministratore;
- non risultano attualmente debiti sulle gestioni pregresse a quella in corso;
- non risultano altri procedimenti giudiziari oltre a quello oggetto della presente procedura.

In merito all'intervento di efficientamento energetico con accesso all'incentivo Superbonus 110% (art.119 e 121 D.L. 34/2020), sono previsti i seguenti lavori: sostituzione dell'attuale caldaia a gasolio con nuovo impianto ibrido (caldaia a gas + pompa di calore), l'isolamento termico del solaio piano di sottotetto, del solaio delle cantine e del vano scala condominiale, oltre alla sostituzione delle finestre esterne.

Considerato che tale intervento è in fase di attuazione e dovrà essere concluso entro il 31/12/2023, la valutazione economica degli immobili ha tenuto conto delle migliorie che sono e saranno apportate dall'intervento e che determineranno una minore spesa energetica e conseguentemente economica, e pertanto un incremento di valore dei beni.

## VALORE DEI BENI

Fabbricato di civile abitazione: € 84.936,60.

Autorimessa: € 8.554,00

A detrarre le seguenti somme:

- sanzione amministrativa per sanatoria edilizia: € 516,00
- spese tecniche per sanatoria edilizia: € 1.500,00
- spese condominiali insolute: € 0,00
- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%): € 4.674,53

Pertanto, detraendo tali costi dalla valutazione come sopra determinata, si ottiene:

€ 84.936,60 + € 8.554,00 - € 516,00 - € 1.500,00 - 4.674,53= € 86.800,07

che vengono arrotondati in € 86.800,00 (euro ottantasemilaottocento/00).

- spese tecniche per redazione variante PRGC al fine di far rientrare la zona da area di nuovo impianto ad area consolidata ormai edificata, necessaria per poter applicare l'aumento di cubatura fino al 20% nella pratica di sanatoria € 5.000,00: 12.688,00

Valore degli immobili, al netto di tali spese = € 84.936,60 + € 8.554,00 - € 516,00 - € 1.500,00 - 4.674,53= € 86.800,07,

**che vengono arrotondati in € 86.800,00.**

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto descritto nella CTU, agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritte (visionabili sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione dell'immobile e del suo stato attuale. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti

dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

\* \* \* \* \*

Il Delegato alla vendita dà avviso che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato - in giorni feriali tra le ore 8.30 e le ore 18.30 -, presso il suo studio in Asti (AT) Corso Alfieri n. 284, ovvero nel luogo da lui indicato, previa in quest'ultima ipotesi, l'autorizzazione del G.E. da menzionare nell'avviso di vendita.

### **PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

La vendita forzata in generale e la gara in particolare si svolgeranno secondo le seguenti modalità:

- **Prezzo base: € 69.440,00** (sessantanovemilaquattrocentoquaranta/00);
- **Offerta minima**, pari al 75% del prezzo base: € **54.163,00** (cinquantaquattromilacentosessantatre/00);
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00** (duemila/00).

#### **Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese:**

conto intestato alla procedura presso Banca di Asti – Agenzia n. 8 – **IBAN: IT22 0060 8510 3000 0000 0037 696**.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul quale sono indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. 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 19/11/2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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 co. 5 del D.M. n. 32/2015. 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, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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, co. 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà 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 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è 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'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, co. settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica

certificato per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente, copia della procura speciale notarile.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 5/2022 RGE, versamento cauzione**", 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 procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritta, professionista delegato, presso il suo studio in Asti (AT), Corso Alfieri n. 284, il giorno **20/11/2024 alle ore 17,00**.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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.

All'udienza, alla quale dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il sottoscritto professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati; provvederà quindi a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle pari 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.

#### Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, si procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, il professionista delegato aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base", 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni **con inizio il 20/11/2024 alle ore 17,00 e scadenza il 26/11/2024 alle ore 12,00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento. La scrivente provvederà quindi ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### Aggiudicazione

Il giorno **26/11/2024**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la 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 prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

#### Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese relative alle pratiche di registrazione ed accatastamento ed al compenso al delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. Att. c.p.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

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 co. 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 anzi detta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 e previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, 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 concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. ove capiente. In ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma DM 227/2015 (che verrà comunicato dal delegato), non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima.

\* \* \* \* \*

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore. Sarà altresì 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.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

1) Sarà comunque possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati, nonchè ottenere informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Professionista, in Asti, c.so Alfieri n. 284 (Tel. 0141/354.000 – pec [filippi.valeria@pec.it](mailto:filippi.valeria@pec.it)), in giorni feriali fra le ore 16,00 e le ore 18,30.

2) Custode dell'immobile: Istituto Vendite Giudiziarie - strada Settimo 399/15 (10156) Torino. Tel. 011/ 4731714 – Fax 011/4730562 – cell. 3664299971 – E-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – PEC: [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it).

Asti, 1 agosto 2024

Il Delegato alle operazioni di vendita  
Avv. Valeria Filippi