

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

*EX ART. 570 C.P.C.*

**Esecuzione Immobiliare RGE n° 189/2021**

**G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO**

**Delegato Avv. Silvano STROPPIANA**

**Vendita senza incanto: 29/10/2024 h. 16.00**

XXXXX X'XXXX - XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XX XXXX, XXXXXX,  
XXXXX X XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXX - P.  
IVA: XXXXXXXXXXXXX), in persona del Responsabile del Servizio Contenzioso Avv.  
XXXXXXXXXX XXXXXXXX, corrente in XXXX, XXX XXXXXXX n. X, rappresentata e difesa  
dall'Avv. Giuseppe Nicola Bordino del Foro di Milano ed elettivamente domiciliata, quale domicilio  
fisico, presso lo studio di quest'ultimo in Asti, C.so Alfieri n. 302 e, quale domicilio digitale  
attribuito *ex lege*, all'indirizzo PEC: *giuseppe.bordino@milano.pecavvocati.it*

= *CREDITRICE PROCEDENTE* =

**contro**

XXXXXXXX XXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), n. a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX,  
già res.te in XXXXXXX (XX), Strada XXX XXXXX n. X/X, deceduta in XXX il XX/XX/XXXX,  
già domiciliata *ex lege* presso la Cancelleria del Tribunale di Asti

= *DEBITRICE ESECUTATA* =

§§§

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, quale Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° 189/2021 R.G.E., giusta delega 21/03/2023, comunicatagli in data 22/03/2023, dato atto che:

- 1) la vendita senza incanto fissata allì 18/04/2024 è andata deserta;
  - 2) a tale udienza il creditore precedente ha chiesto la fissazione di nuova vendita al prezzo base di € 40.000,00, rimettendosi comunque alle valutazioni del professionista delegato, tenuto conto delle circostanze emerse nel corso della precedente tentata vendita;
- avvisa che si procederà alla

## VENDITA

dei seguenti immobili

### **LOTTO UNICO:**

descrizione sintetica dell'immobile

• **Abitazione facente parte di un villino** ubicato in Priocca (Cn), Strada San Carlo n. 5/A, piano 1° (2° fuori terra).

**Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Priocca (Cn) come segue:**

- **Foglio 4, Part. 248, Sub. 15**, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 130 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 119 mq., Rendita € 411,87, Piano 1.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato pignorato a:

• XXXXXXXX XXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) proprietaria per la quota di 1/1.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• Proprietà per la quota di 1/1.

Al lotto competono diritti di proprietà *pro-quota* sulle porzioni comuni del fabbricato e dell'area su cui esso insiste.

A catasto l'immobile risulta intestato ai soggetti indicati quali eredi nella denuncia di successione di XXXXXXXX XXXXX, sicché al momento del trasferimento all'aggiudicatario, all'occorrenza in deroga a quanto indicato in perizia, dovrà procedersi alla voltura catastale mediante esposto a cura del C.T.U. Geom. Alessandro Mascarello.

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXX, figlia dell'esecutata, e dal suo nucleo familiare.

Con provvedimento del 26/07/2024 il G.E. ha autorizzato la liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c..

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO UNICO**

#### **CONSISTENZA**

L'alloggio oggetto di vendita fa parte di un più ampio fabbricato, avente natura di condominio minimo, costituito da: al piano seminterrato locali magazzino NON oggetto di vendita; al piano terra locali commerciali (Supermercato e Bar) NON oggetto di vendita; al piano primo, due appartamenti civili, di cui uno solo oggetto di vendita; al piano mansardato unità civili NON oggetto di vendita; il tutto ubicato nel Comune di PRIOCCA, Strada San Carlo n. 5/a (fronte strada provinciale), prima periferia dal centro storico cittadino. L'area è comoda ai servizi tutti e ben servita.

Il Fabbricato condominiale ad uso civile venne edificato negli anni '77-'78 ed è stato oggetto di successivi interventi (varianti e manutenzioni) di cui si riportano in appresso i titoli abilitativi.

Costruito su quattro livelli, presenta una struttura di discreta realizzazione e rifiniture di buona manifattura; il tutto coperto da tetto rivestito in tegole - coppi.

Le facciate presentano rifiniture in intonaco tinteggiato e mattoni a vista.

L'alloggio oggetto di vendita è posto al secondo piano fuori terra del fabbricato e, osservando il fronte del fabbricato dal piazzale, si sviluppa sul lato DX dello stesso; dal piazzale adiacente la strada provinciale si raggiunge la porta d'ingresso del condominio e da qui, tramite le scale comuni, si accede all'alloggio in questione.

L'unità abitativa comprende un locale cucina/sala pranzo, 3 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio, un disimpegno, un grande terrazzo (fronte piazzale), 1 balcone sul retro. L'unità comprende più vani collegati tra loro tramite un disimpegno. All'unità abitativa in questione competono diritti pro-quota sui beni comuni quali, ad esempio: tetto di copertura, murature perimetrali, tubature di adduzione e fognature, aree esterne (piazzale).

Nel complesso, l'unità abitativa e gli accessori sono da considerarsi di discreto livello qualitativo ma carenti nella manutenzione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,62 mq	116,62 mq	1,00	116,62 mq	2,80 m	1
Terrazza	46,22 mq	46,22 mq	0,25	11,55 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	14,70 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	1
scala condominiale	13,68 mq	13,68 mq	0,20	2,74 mq	0,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,58 mq</b>		

Il C.T.U. ha dato atto che le sopra riportate misurazioni sono state prodotte e rilevate da supporti grafici comunali, catastali e verifiche in sito.

Il C.T.U. ha precisato altresì che la superficie totale convenzionale, pari a Mq. 134,58 è stata quantificata al netto delle aree e delle parti condominiali, salvo scala, e comprensiva delle mura (superficie lorda).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL FABBRICATO

Fondazioni: presumibilmente realizzate a plinti isolati e continue, oltre a porzioni in mattoni pieni.

Esposizione: il lato ove si trovano l'ingresso ed il terrazzo è esposto ad EST con affaccio su piazzale e strada pubblica; le altre 2 facciate libere laterali hanno esposizione OVEST e NORD (a SUD l'alloggio confina con altra unità). Le facciate libere sono dotate di aperture, in particolare sul balcone e sulla terrazza.

Altezza interna utile: variabile secondo i vani ; media 2.80 Mt.

Strutture verticali: composte in prevalenza da pilastri e murature in mattoni.

Solai: cls misto

Copertura: in cls e legno rivestita in tegole - coppi.

Pareti esterne: tamponamenti murali rivestiti in intonaco tinteggiato e porzioni in "faccia a vista".

Pareti interne: tramezzi intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna ed esterna: ceramica

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in alluminio ; interni con porte tamburate lignee

Volte: orizzontali con intonaco

Scale: struttura in C.A. e parte in marmo

Impianti: di discreta fattura, fatto salvo verifiche da personale specializzato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

L'immobile non era dotato di certificato energetico / APE, poi predisposto dal C.T.U..

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile appare in discrete condizioni.

Il fabbricato è stato realizzato con le tecniche costruttive ed il gusto in voga nel 1977, con rifiniture di media qualità sia nelle parti interne che in quelle esterne. NON si sono riscontrate circostanze negative meritevoli di menzione.

L'alloggio è dotato di riscaldamento "autonomo" **con centrale termica a GAS posta nel vano cucina.**

Gli intonaci sono tinteggiati, la pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate in parte realizzate in mattoni "faccia a vista"; i pavimenti sono realizzati in ceramica ed in alcune porzioni, come nel bagno, sono da ripristinare.

A quanto riferito dall'occupante l'immobile al C.T.U. e da questi riportato nella relazione peritale, l'impianto idrico del bagno sarebbe da rifare in quanto vi sarebbe una perdita a pavimento che, tuttavia, il C.T.U. non ha potuto verificare in quanto le tubazioni presenti nei collettori erano "temporaneamente" chiuse.

La copertura è in discreto stato conservativo, così come le tamponature e le porzioni "strutturali".

I soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'area esterna si presenta in discreto stato manutentivo.

Il C.T.U. ha ritenuto l'alloggio in questione utilizzabile sin da subito, fatto salve eventuali verifiche degli impianti tecnologici da parte di personale specializzato ed il ripristino di alcune finiture interne in precarie condizioni.

## **CONFINI**

I confini relativi al suddetto Immobile (Fabbricato di civile abitazione) si possono indicare come:

- 1) **NORD:** vuoto su area esterna condominiale (giardino)
- 2) **SUD:** appartamento limitrofo al piano 1° (2° fuori terra)
- 3) **EST:** vuoto su area esterna condominiale (piazzale)
- 4) **OVEST:** vuoto su area esterna condominiale (cortile sul retro)

Il tutto come meglio evidenziato in Planimetria catastale.

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Fatto salvo quanto già illustrato più sopra, il C.T.U. ha riferito che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Qui di seguito si riportano indicazioni dettate dal P.R.G.C. Vigente così come reperite dal C.T.U. sul portale on-line del Comune di Priocca:

**"CAPO IX**

**NUCLEI FRAZIONALI RURALI 9.1.**

*Generalità.*

*Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate il P.R.G.I. prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura nei nuclei frazionali rurali.*

*Nell'ambito della perimetrazione dei nuclei frazionali rurali sono ammessi i seguenti interventi:*

*A) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti nei nuclei frazionali rurali.*

*B) Costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare.*

C) *Ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/1977.*

D) *Costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito, attrezzature e derrate agricole necessarie alla conduzione del fondo. Sono esclusi allevamenti di suini e di animali di piccola taglia.*

E) *Costruzione di impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli.*

F) *Realizzazione di servizi commerciali di prima necessità, da effettuarsi solo tramite il recupero con cambiamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.*

*Nell'arco temporale di validità del P.R.G.I. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi elencati nell'apposito Catastino.*

G) *Realizzazione di locali per artigianato di servizio legati alla attività agricola, di riparazione meccanica, installazione impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi tramite interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici della zona.*

H) *Ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.I. per ogni edificio ad uso civile abitazione*

*(fatto salvo il rispetto della normativa generale in ordine a distanze, altezze, ecc. e delle caratteristiche edificatorie di zona), da rilasciarsi*

*anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile. Tale ampliamento può, in alternativa, essere utilizzato per la costruzione di bassi fabbricati sul lotto di pertinenza, con un minimo comunque ammesso – in quest'ultimo caso – di 40 mq di superficie utile.*

*Gli ampliamenti degli edifici possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di natura generale, anche in estensione dell'impronta superficiale del fabbricato preesistente purché sia garantita la correttezza tipologica del manufatto finale.*

I) *Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con eventuale attribuzione di nuova*

*destinazione d'uso compatibile con la zona omogenea di P.R.G.I. senza aumento del numero di unità immobiliari;*

L) *Cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.*

M) *Realizzazione di nuovi edifici residenziali di civile abitazione da parte dei proprietari delle aree, solo nei lotti specificamente individuati nelle tavole della variante n. 2 al P.R.G.I. aventi le caratteristiche di aree di completamento urbanizzate di cui all'art. 91 quinquies, 10 comma lett. b della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.*

9.2 - 9.3 OMISSIS."

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il C.T.U., premesso che il fabbricato di cui fa parte l'alloggio in vendita è stato realizzato in data successiva al 01/09/1967, ha riferito nella C.T.U. di avere reperito le pratiche urbanistico/edilizie di seguito elencate:

- in data 16 Aprile 1977 il Sig. XXXXXXX XXXXX proponeva Istanza ai fini di ottenere Licenza di Costruzione per la realizzazione del Fabbricato in oggetto;

- in data 30 Aprile 1977 gli veniva rilasciata Concessione per costruzione Edilizia al Prot. 698 per: nuova costruzione ad uso abitazione, negozio e magazzino;

- in data 31 Dicembre 1983 veniva richiesta concessione edilizia in variante alla C.E. 698/1977;

- in data 12 Dicembre 1984 veniva rilasciata Concessione gratuita per opere edilizie al reg. 81 e Pratica Edilizia n. 1095 per variante licenza edilizia n. 698/1977;

- in data 21 Febbraio 1992 veniva richiesta domanda di abitabilità al fabbricato licenziato con la C.E. 698/77 e variante;

- in data 06 Agosto 1993 veniva rilasciata Autorizzazione all'abitabilità a condizione che il locale seminterrato non fosse usato come autorimessa;

L'immobile risulta agibile.

Il C.T.U., alla luce della sopra cit. documentazione, ha riferito quanto segue.

Egli riferisce che lo stato di fatto dell'immobile presenta delle difformità di modesto rilievo rispetto alla Licenza di Costruzione in variante al Prot. 1095/1984 e all'agibilità del 06/08/1993, ultimi due titoli reperiti.

Pertanto, egli riferisce che per regolarizzare l'immobile sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria per modeste modifiche interne ed alle bucatore, senza aumenti di volume, con un costo di c.ca **Euro: 1.600,00** oltre a diritti ed oneri comunali.

Si rimanda all'elaborato peritale del C.T.U. quanto alle riserve da questi formulate in ordine alle conclusioni sopra riportate.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il C.T.U. ha riferito di avere calcolato il valore commerciale del bene pignorato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico attribuendogli il valore di stima di € 65.900,00

Il C.T.U. ha riferito di avere individuato detto valore in base al metodo comparativo, previa indagine di mercato per identificare beni comparabili posti in zone limitrofe e simili tra loro, tenendo conto dei seguenti parametri:

*"- borsini immobiliari*

*- localizzazione*

*- tipo di vendita (NdR contratto - esecuzione)*

*- destinazione d'uso esistente*

*- tipologia immobiliare*

*- tipologia edilizia*

*- dimensioni*

*- forme di mercato*

*- livello di mercato e prezzo*

*- fase ciclica (NdR attuale andamento della domanda e dell'offerta)*

*- coefficienti mercantili*

*- caratteristiche: locazionali, posizionali ed economiche, soggettive e finanziarie.*

*- tipologia di immobile:fabbricato civile abitativo in discrete condizioni."*

Il C.T.U. ha così attribuito il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima che è risultato pari ad € **700,00/Mq.**, corrisponde ad un immobile libero.

Tenendo conto anche della tipologia costruttiva e dell'attualità dello stabile, oltre che del livello ove si trova l'appartamento, delle rifiniture e dei metri sviluppati, il C.T.U. ha determinato un valore teorico complessivo dell'immobile pari ad euro 94.206,00, arrotondato ad Euro 94.000,00 diconsi euro NOVANTAQUATTROMILA/00.

In virtù poi delle indagini svolte ha ritenuto opportuno applicare dei coefficienti di abbattimento di tale valore teorico ed in particolare: 1 riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, 2 riduzione per oneri per SANATORIE, 3 riduzione per lo stato d'uso e manutenzione attuale (struttura in condizioni "SUFFICIENTI"), 4 deprezzamento "del valore fisico at-

tuale", 5 obsolescenza economica attuale (calo delle domande di acquisto), 6 tipologia d'immissione nel mercato (esecuzione forzata).

Alla luce di quanto sopra il C.T.U. ha ritenuto di quantificare le seguenti detrazioni / incrementi:

- punto 1: - 1,50%
- punto 2: - 1,50%
- punto 3: - 12,00%
- punto 4: - 9,50%
- punto 5: - 3,50%
- punto 6: - 1,80%.

La sommatoria delle detrazioni / incrementi di cui sopra ammonta ad una percentuale del - 29,80% ed è pertanto pari ad euro: 28.012,00.

Detraendo pertanto dal valore teorico la somma di €. 28.012,00 il C.T.U. è pervenuto alla conclusione che il valore complessivo dell'immobile sia pari ad Euro 65.988,00, arrotondato in difetto ad euro 65.900,00, diconsi euro SESSANTACINQUEMILANOVECENTO/00, con valutazione al mq. di €. 489,67.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priocca (CN) - Strada San Carlo 5/a	134,58 mq	489,67 €/mq	€ 65.899,79		
				Valore di stima:	€ 65.900,00

#### ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Il C.T.U. ha riferito che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Il C.T.U. non ha riferito circa la presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ha appurato la mancanza, tipica dei condomini minimi, pur a fronte delle ricerche effettuate, di un amministratore dello stabile.

Il C.T.U. ha riferito che le spese condominiali non sono recuperabili e che, vista la tipologia d'impianti e contatori, le spese condominiali sono verosimilmente modeste, rappresentate essenzialmente dalle spese di pulizia delle scale comuni, da suddividersi in quota parte pari ad 1/4, salvo effettuarle in proprio con il sistema della turnazione.

#### REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Trattandosi di immobile proveniente da trasferimento tra privati, la vendita sarà assoggettata all'imposta di registro.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE ESENTI DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 3° LETT. A,B,C DEL D.LGS 192/2005.

L'immobile oggetto dell'esecuzione non appartiene ad una delle categorie escluse dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). L'immobile non disponeva di Attestato di Prestazione Energetica (APE), sicché è stato predisposto da professionista abilitato.

Da tale documento, regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2022 200405 0010 del 09/11/2022 e valido sino al 09/11/2032, emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella classe energetica G ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 330,13 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 0,59 Kwh/mq.anno.

**ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI)  
DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE  
LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Cuneo, Ufficio Provinciale - Territorio S.P.I. di Alba, aggiornate al 21/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli da annotare:

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

**- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Trascritto presso il SPI di Alba in data 14/10/2021 al Reg. Gen. 8358 Reg. Part. 6519**

a favore di: XXXXX X'XXXX – XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XX XXXX, XXX-  
XXX, XXXXX X XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX' XXXXXXXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- XXXXXXXX XXXXX

per il diritto di proprietà, quota 1/1

**ISCRIZIONI CONTRO**

**- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**Iscritta presso il SPI di Alba in data 29/11/2017 al Reg. Gen. 9416 Reg. Part. 1314**

a favore di: XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XX XXXX, XXXXXXX, XXXXX X  
XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX' XXXXXXXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- XXXXXXXX XXXXX

per il diritto di proprietà, quota 1/1

e contro:

- XXXXXXXX XXXXX, debitore non datore di ipoteca

§ § §

Il delegato

visti gli artt. 591 comma 2° e 569 comma 3° c.p.c.;

visti gli artt. 570 e segg. c.p.c.;

ritenuto che si debba fissare nuova vendita senza incanto con modalità telematica asincrona come da sopra cit. Ordinanza di vendita del G.E.,



## AVVISA

che il giorno **29/10/2024 h. 16.00** presso il proprio studio in Alba (Cn), Via Cerrato n° 1 procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "*Regolamento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella sezione "*Le aste telematiche*" alla pagina "*Modulistica*".

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

\*\*\* \*\*

## LOTTO UNICO

Prezzo base: € 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00).

Offerta minima: € 37.500,00 (Euro Trentasettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\*\*\* \*\*

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, - personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà formularla o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., o quale procuratore dell'offerente - tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui sarà possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://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 di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'Avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 28/10/2024**, 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, comma 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, comma 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 (va rimarcato che questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che sa-

ranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto dovrà indicare:

- 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;
- i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio; qualora questi risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed 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 da un avvocato quale mandatario in virtù di procura speciale dell'offerente o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;
- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;
- 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 di CRO (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in mancanza, il soggetto titolare del diritto alla restituzione sarà onerato di presentare al Professionista delegato apposita istanza scritta che dovrà indicare l'IBAN del c.c. dal quale la cauzione è stata bonificata ed il soggetto beneficiario, ciò onde consentire al Professionista delegato l'adempimento degli obblighi restitutori nei termini di legge;
- 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;
- se l'offerente intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni; in tal caso dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiarne, salva la facoltà di provvedere successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585 u.c. c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui dovrà risultare il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione ex art. 179 del codice civile del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale dello stesso soggetto offerente, anche quelle del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale dello stesso soggetto offerente, anche quelle del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copie del provvedimento di nomina del rappresentante e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità giuridica), copia del documento (ad esempio, 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 soggetti interessati per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta oltre che a nome proprio anche a nome degli altri interessati, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (o a favore del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica).
- se l'offerta è presentata da soggetto diverso dall'offerente (c.d. "presentatore"), si invita l'offerente, su base volontaria e per dirimere ogni possibile dubbio, a produrre copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e l'atto con cui lo ha incaricato;

### **CAUZIONE E BOLLO**

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 in capo all' procedura ed intestato "*Tribunale di Asti Esec. Immob. R.G. 189/2021*" c/o Studio Avv Stroppiana Silvano al seguente **IBAN: IT10I0853022501000000268630** (reperibile altresì sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)); si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale: "Proc. Esecutiva n. 189/2021 RGE, lotto unico, versamento cauzione"** e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

**Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la predetta tempistica, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo dovrà essere pagato tramite il portale dei servizi telematici, indirizzo: **<http://pst.giustizia.it>**, accedendo alla Sezione "Pagamento di bolli digitali" e seguendo le istruzioni indicate nel "*Manuale utente per la presenta-*

zione dell'offerta telematica" (vds. più sopra nella parte Presentazione dell'offerta). Il versamento potrà essere effettuato con carta di credito o bonifico bancario.

**In caso di mancata aggiudicazione all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, entro 10 giorni, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.**

### **PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA**

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

**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 sottoscritto professionista delegato non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

Il sottoscritto Professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:
  - - completezza delle informazioni richieste;
  - - completezza della documentazione da allegare necessariamente;
- verificherà, entro i termini indicati, l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;
- provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

a) ove l'offerta sia pari o superiore al “*prezzo base*” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) ove l'offerta sia inferiore al “*prezzo base*”, ma comunque pari o superiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), 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 di cui dovrà essere dato atto a 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando l'offerta migliore in base ai criteri di legge); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte del professionista delegato.

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

Non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 29/10/2024 al 04/11/2024, e terminerà 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, ciò per dare la possibilità a tutti i partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del 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 Professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegata provvederà 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 P.E.C. o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: 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**

Alla scadenza della gara ed in esito agli 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 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;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

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

### **DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO**

#### **Pagamento da parte dell'aggiudicatario**

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).

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

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 del Decreto di trasferimento da parte del Delegato.



### **Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento**

Come previsto dall'art. 585 c. 3° c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c.c. della procedura direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3° cpc e 2822 c.c..

### **Pagamento al creditore ipotecario in caso di mutuo fondiario**

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'01/01/1994, ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646 richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

A tal fine, il creditore fondiario, ove l'atto di precetto, ovvero l'atto di intervento, non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'Istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Delegato via PEC in tempo utile una Nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della 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.

Eventuali disguidi od omissioni nelle indicazioni di cui sopra da parte dell'istituto di credito o contestazioni delle medesime 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, previa necessaria interlocuzione con il Professionista delegato, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) la quota dell' 80 % del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e, versare il residuo 20 % sul conto corrente bancario intestato alla Procedura (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015 sul c.c. della procedura).

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista delegato.

### **Spese di trasferimento**

#### **- sono a carico dell'aggiudicatario:**

- - le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;

- - ½ dei compensi professionali del Professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà;

- **sono a carico della procedura** i compensi professionali, i rimborsi spese e le anticipazioni relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

### **Mancato pagamento del saldo prezzo**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

\*\*\* \*\*

## **INFORMAZIONI GENERALI**

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione se delegate, saranno poste in essere dal sottoscritto Professionista delegata presso il proprio studio in Alba, Via Cerrato n. 1, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8,00 e le ore 20,00.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disp.att. del c.p.c..

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - Strada Settimo n. 399/15 - TORINO -**

Tel. 011 485338/ 011 4731714 - fax 011 4730562 - cell. 3664299971

e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Asti è in fase di attivazione uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE e presso cui potrà anche essere acquistato, per coloro che non ne fossero in possesso, un kit di firma digitale.

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione**, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- centralino: 0586/20141

- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**Si precisa che partecipazione alla vendita implica:**

- **la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;**
- **l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Alba, li 12/08/2024.-

Il Professionista Delegato

Avv. Silvano Stroppiana



