

STUDIO LEGALE  
AVV. ROBERTA ROSSO  
Via Ricciardi n. 1 - 14100 ASTI  
Tel. 0141232089  
Fax. 01411784438

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

**Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 234/2015**

La sottoscritta Avv. Roberta Rosso, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Via Ricciardi n. 1, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella esecuzione immobiliare n. 234/2015, giusta ordinanza in data 25.09.2018 emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Pasquale Perfetti agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132 visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità procederà alla

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

**il giorno 3 dicembre 2024 (03.12.2024)**

**alle ore 15,30 per il LOTTO UNO**

**alle ore 16,00 per il LOTTO DUE**

presso il suo studio in Asti, Via Ricciardi n. 1



La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili

**LOTTO UNO (LOTTO 1)**

appartamento sito al secondo piano di un edificio di civile abitazione con annessa cantina e posto auto a piano interrato.

Tali beni sono allibrati al C.F. Asti come segue:

Foglio 78 – part. 263 – Sub. 18 – zona cens. 1 – cat. C/6 – classe 2 – consistenza 10 mq – sup. catastale totale 12 mq- rendita € 35,12 - Ubicazione: Via Antonio Canova n. 11 A, piano S1.

Foglio 78 – part. 263 sub. 34 – (già sub 29) - Zona 1 - Cat A/2 – classe 03 – consistenza 5,5 vani rendita € 511,29. Ubicazione: Via Antonio Canova 13, piano 2.

Foglio 78 – part. 263 sub. 35 – (già sub 29) - Zona 1 - Cat C/2 – classe 01 – consistenza 3 mq. rendita € 5,42. Ubicazione: Via Antonio Canova 13, piano S1.

Il compendio è ubicato in edificio condominiale di 5 piani fuori terra, dotato di ascensore e scala interna in marmo.

L'appartamento, situato al secondo piano, è in posizione centrale ed esposto a sud. Consiste di ampio ingresso che disimpegna tutti i vani, tinello, cucina, salone e camera.

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in discreto stato di manutenzione. La struttura portante del fabbricato è in cls. armato e tamponamenti in muratura a cassa vuota, mentre i solai sono realizzati in laterocemento armato; la copertura è a falde in tegole piane di laterizio. Le facciate esterne sono rivestite, ai piani superiori, in mosaico vetroso e intonaco, mentre al piano rialzato in lastre di travertino.

Le pareti interne dell'appartamento, invece, sono intonacate eccetto che per il bagno rifinito con mosaico vetroso, per il cucinino rivestito di con piastrelle in ceramica.

I pavimenti sono in marmo ad eccezione di quello della camera in parquet e di quello della cucina, del tinello e del bagno in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno e vetro singolo protetti da avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno e vetro smerigliato, mentre il portoncino di ingresso è blindato. L'altezza interna utile degli ambienti è pari a 3,00 m.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa mentre l'acqua calda sanitaria è autonoma e fornita di boiler a gas; l'impianto elettrico è sottotraccia.

L'alloggio è dotato di APE, classe energetica G -178,46 (kWh/mq anno).

A seguito segnalazione del CTU è stato instaurato procedimento ex art. 702 bis c.p.c. incardinato al n. 2468/2020 R.G. e con ordinanza del Tribunale di Asti emessa in data 02.08.2021 di poi annotata è stata regolarizzata la situazione catastale.

#### *Informazioni urbanistiche*

Il CTU ha riscontrato modeste difformità nella distribuzione interna dell'alloggio, per quanto concerne il cucinino e ripostiglio, che ha provveduto ad aggiornare con la presentazione di nuova planimetria catastale.

Il PRG del comune di Asti classifica l'immobile come area B3.1 "Aree residenziali consolidate di consolidamento" di cui all'art. 18 e relativa tabella delle N.T.A.

#### *Autorizzazioni*

- *Permesso n. 727 in data 13.11.1956*: la commissione edilizia in data 12.05.1956 autorizza i sigg. Geom. B. e G. a costruire il fabbricato (Palazzo Poggio Verde) in conformità al progetto redatto dall'Arch. L. Viano;

- *Permesso di abitazione n. 1108 prot. 1959 n. 11*: il sindaco, vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario, dichiara la casa di nuova costruzione del Sig. B. e G. abitabile a partire dall'11 dicembre 1958;

- *Autorizzazione n. 870 in data 19.10.1981*: richiesta autorizzazione per esecuzione lavori di riparazione dei balconi sbrecciati, tinteggiatura facciata e cornicione;
- *Denuncia di inizio attività in data 13.08.1999*: denuncia di inizio attività di tinteggiatura delle facciate, la riparazione dei frontalini dei balconi, la sostituzione delle grondaie e delle discese pluviali come da progetto geom. A. Sattin;
- *Attività edilizia libera in data 13.09.201*: comunicazione di esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria consistente nella pulizia delle facciate e delle ringhiere con ripristino tinte originali;
- *Attività edilizia libera in data 18.11.2015*: comunicazione di esecuzione di interventi di sostituzione del cancello esistente del passo carraio con nuovo cancello.

L'edificio costruito con Permesso n. 727 in data 13.11.1956, nella fase di realizzazione presenta una differente distribuzione planimetrica e ripartizione delle aperture verso l'esterno rispetto al progetto presentato, rilevabile a tutti i piani del fabbricato: è tuttavia provvisto di Permesso di abitazione n. 1108 prot. 1959 n. 11 del 09.02.1959.

Le difformità del compendio oggetto di esecuzione sono sanabile tramite presentazione di istanza CILA ai sensi dell'art. 6, comma 7 D.P.R. con sanzione di euro 1.000,00.

L'immobile è posto in vendita come libero posto che il contratto di locazione abitativa agevolato è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento e pertanto non è opponibile alla procedura.

#### LOTTO DUE (LOTTO 2)

Locale a piano terra risultante al catasto con destinazione C/2 (magazzini e locali di deposito) e ulteriore locale di deposito a piano interrato

Tali beni sono censiti come segue:

Sezione Catasto Urbano Comune di Asti:

Foglio 77 – part. 1213 – sub. 45 (già sub 3) - Zona Cens. 1- cat. C/2 – classe 1 – consistenza 65 mq (già 33 mq) –sup. catastale totale 98 mq (già 47 mq.) – rendita € 117,49 (già € 59,65).

Dati derivanti da variazione del 30.05.2017 prot. n. AT0027211 in atti dal 30.05.2017 aggiornamento planimetrico (n. 3442.1/2017) e da variazione del 04.01.2018 prot. n. AT0000333 in atti dal 08.01.2018 VSI, finalizzata al recupero della situazione pregressa (n. 54.1/2018), che ha comportato la soppressione del sub 3 e la nascita del sub 45.

Il bene oggetto di pignoramento ubicato in Asti, Via XX settembre n. 41 ed è costituito da un locale a piano terra risultante al catasto con destinazione C/2 (magazzini e locali di deposito) e ulteriore locale di deposito a piano interrato.

Il cespite, con orientamento sud est, è costituito da due vani contigui e collegati, antiwc e wc.

È ubicato in edificio di tre piani fuori terra che presenta a piano terra locali adibiti o annessi ad attività commerciali, mentre i restanti piani sono ad uso residenziale.

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in discreto stato di manutenzione. La struttura è in muratura portante, mentre i solai sono realizzati in volte e voltini parte intonacati, parte a vista. Le facciate esterne sono rivestite con intonaco civile. Le pareti interne, invece, sono intonacate eccetto per l'antiwc e il wc rifiniti con piastrelle in ceramica.

I pavimenti sono in laminati finto legno.

La vetrina di ingresso è in metallo vetro doppio privo di serrande, mentre i restanti serramenti sono in metallo vetro singolo e in legno vetro singolo; la porta aggettante sul passo carraio / pedonale è in legno.

L'altezza interna utile degli ambienti varia dai 2,15 ai 2,80 m.

Il locale è dotato di APE classe energetica E, 68.8833 (kWh/mcubi)

#### *Informazioni urbanistiche*

- *Permesso n. 312 del 293.04.1951*: autorizzazione ad abbassare una finestra prospiciente sulla via pubblica;

- *Permesso n. 618 del 12.10.1972*: richiesta autorizzazione all'esecuzione di opere di restauro conservativo senza modifiche della struttura e delle parti interne del fabbricato;

- *Registro autorizzazioni e concessioni n. 1497 del 19.10.1994* (comunicazione ai sensi art. 26 L. 47/1985): comunicazione esecuzione opere interne consistenti in demolizione vecchio intonaco e ripristino nel vano scala, rifacimento pavimento pianerottoli e impianto elettrico;

- *Registro autorizzazioni e concessioni n. 940 del 07.06.1995*: comunicazione per esecuzione opere di manutenzione ordinaria consistenti in ripassatura del tetto e sostituzione grondaie con inizio lavori il 07.06.1995.

L'immobile è privo di agibilità.

Dalle risultanze dell'elaborato peritale l'immobile risulta locato in forza di contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura; il contratto con scadenza 31.08.2021 non risulta rinnovato.

<<>>

Gli immobili vengono venduti per intera quota della piena proprietà, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. e di quello catastale, liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, con tutti i diritti relativi, le ragioni ed azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù passive

ed attive, passaggi soliti e sin qui praticati, fissi ed infissi, il tutto così come pervenuto all'esecutata.

In ogni caso si fa espresso riferimento a quanto esposto in perizia dal CTU Arch. Giovanna Liguori che si dà qui per trascritta ed integralmente nota agli offerenti cui ci si riporta anche per il dettaglio degli oneri di natura condominiale.



### **Modalità e condizioni della vendita**

**LOTTO UNO – prezzo base € 85.000,00** (ottantacinquemila/00)

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato.

L'**importo minimo** dell'offerta è quindi € **63.750,00** (sessantatremilasettecentocinquanta/00)

Aumento minimo in caso di gara € 2.000,00.

**LOTTO DUE – prezzo base € 50.500,00** (cinquantamilacinquecento/00)

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato.

L'**importo minimo** dell'offerta è quindi € **37.875,00** (trentasettemilaottocentosettantacinque/00).

Aumento minimo in caso di gara € 2.000,00.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.



### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c..

Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata al Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), la dichiarazione di offerta in bollo di € 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) pena l'inefficacia dell'offerta.

A pena di inammissibilità, la dichiarazione di offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, con una delle seguenti forme:

a) A mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

Oppure, in alternativa:

b) A mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione dell'offerente.

L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal giorno in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4 D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

-L'ufficio giudiziario, il numero di Ruolo Generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del bene / lotto per il quale l'offerta è proposta, il Referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-I dati identificativi del soggetto offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, se l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza od analogo codice identificativo;

- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

-L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.;

- Le modalità ed il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni 120 dalla data di vendita;

-L'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione all'IBAN come infra indicato;

-L'offerente dovrà altresì dichiarare se di 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, comma settimo del D.M. 227/2015).

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata a pena di inammissibilità da:

-Copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero di CRO del bonifico;

- Se persona fisica, da fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile allegandola all'offerta; se il soggetto offerente è soggetto extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

-Se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno da fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;

-Se persona giuridica da visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;

-Se procuratore legale da copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;

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

Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune

di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.

Ogni offerente prima di effettuare l'offerta d'acquisto dovrà versare una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di CAUZIONE, esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca di Asti- Gruppo C.R. ASTI S.P.A. – Agenzia 8 Intestato a Tribunale di Asti Esecuzione Immobiliare 234/2015 IBAN : IT 20 L060 8510 3000 0000 0038 001 con causale: “Tribunale di Asti Es. Imm. 234/2015 versamento cauzione lotto n. ...” in tempo utile affinché l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica allegando copia della contabile dell'avvenuto pagamento.

Le udienze per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 s.s. c.p.c. si terranno il giorno **03.12.2024 alle ore 15,30** per il **LOTTO UNO** ed **alle ore 16,00 per il LOTTO DUE** così come descritti in premessa presso lo studio del professionista delegato avv. Roberta Rosso in Asti, Via Ricciardi n. 1 a mezzo del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara come indicato in premessa, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali.

La gara sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) avrà la durata di giorni 6 dal medesimo giorno dell'udienza, in data **03.12.2024** e fino alle ore **12,00** del giorno **09.12.2024** salvo proroga.



Qualora provengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo del prolungamento. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

-Maggior importo del prezzo offerto;

-A parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;

-A parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;

-A parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditate entro dieci giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 N. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Per l'immobile realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.



#### PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Il residuo prezzo – detratto l'importo della cauzione già versata – dovrà essere pagato tramite bonifico bancario nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data dell'udienza (con sospensione del suddetto termine nel periodo feriale, tra il 1° agosto ed il 31 agosto). È in facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine di 120 giorni per accelerare l'emissione del decreto di trasferimento. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, sempre tramite bonifico bancario, l'importo delle spese di trasferimento del bene a suo carico. I suddetti bonifici dovranno essere effettuati sul conto corrente già indicato: n. rapporto IT 20 L060 8510 3000 0000 0038 001.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al sottoscritto Professionista Delegato.

Nel caso in cui il creditore procedente o uno dei creditori intervenuti abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel suddetto contratto, a condizione che, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;

eventuali disguidi o omissioni nel calcolo del credito da parte dell'Istituto Fondiario ovvero contestazioni del credito stesso da parte dell'aggiudicatario non costituiranno giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento entro il termine indicato nell'offerta o comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non intende avvalersi della facoltà anzidetta, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 385/93, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, sul conto corrente che il medesimo avrà già comunicato al Delegato prima della vendita, entro il termine fissato per il saldo del prezzo, l'importo di tale saldo, fino alla concorrenza del credito dell'Istituto Fondiario per capitale, interessi e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato; in ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2 settimo comma DM 22/2015 (che verrà comunicato dal delegato) non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenga un'indicazione dettagliata della voci costitutive del credito assistito da ipoteca, l'Istituto Fondiario dovrà depositare sul PCT e comunicare via PEC al sottoscritto Professionista Delegato una nota di precisazione del credito, nel quale si dovrà specificare: la data di inizio della morosità (scadenza della prima rata rimasta insoluta), numero delle rate insolte, del capitale residuo, dei criteri di calcolo degli interessi.

Il sottoscritto Professionista Delegato verificherà poi la natura di mutuo fondiario del credito azionato, la data di iscrizione dell'ipoteca, la corretta quantificazione del credito assistito da ipoteca.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà l'ipoteca di primo grado per cui solo a quest'ultimo dovrà essere pagato il saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare;

L'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5° comma T.U. 380/2001 ed all'art. 40 6° comma L. 28 febbraio 1985 n. 47.

A precisazione di quanto esposto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista Delegato la somma che gli verrà indicata per le spese a suo carico.

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

Se l'aggiudicatario non provvederà al saldo del prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario medesimo e la cauzione sarà incamerata a titolo di multa e sarà fissato un nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.



#### SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis comma 2 c.p.c. e quindi, onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.



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

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie. L'avviso d'asta sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo mail: [avv.roberta.rosso@gmail.com](mailto:avv.roberta.rosso@gmail.com) sarà inviata copia della perizia del CTU.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Strada Settimo 399/15 (10156) Torino, tel. 011 /4731714 – 011/485338 – fax 011/4730562, cell. 3663515980 mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it) che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato tra le ore 8,00 e le ore 20,00 presso il suo studio

in Asti, Via Ricciardi n. 1 (tel. 0141 232089 fax 0141 1784438) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali informazioni nei giorni feriali, previo appuntamento telefonico.

Asti, 5 settembre 2024

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Roberta Rosso