

Avv. SARA GALLO
Studio Legale Gorla & Associati
Via Giobert, 9 - 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

nella procedura di espropriazione immobiliare R.E. nn. 48/2010

G.E. dott.ssa Paola Amisano

promossa da

**CASTELLO FINANCE s.r.l. e per essa quale mandataria DOVALUE s.p.a.
già Italfondario s.p.a., (avv. Luigi Giulini Richard)**

contro:

indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196,
la sottoscritta avv. Sara Gallo, con studio in Asti, Via Giobert n. 9 (tel.
0141/593461, fax 0141/352287), in qualità di professionista delegato alla
vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.E. n. 48/2010, vista
l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 23 giugno 2011 e successive
proroghe,

visti gli art. 591 bis e 576 e 570 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 Gennaio 2025, ore 16.00**, presso il proprio studio in Asti, Via
Giobert 9 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica
asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con gestore della
vendita telematica Aste Giudiziarie in linea s.p.a. del seguente compendio
immobiliare pignorato (meglio descritto nella perizia di stima corredata di
fotografie e planimetrie pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it,
www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it).

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OFFERTO IN VENDITA

Immobile sito in Provincia di Asti nel Comune di Cortandone (AT), Via
Piacenza n. 6. Trattasi di **un fabbricato principale destinato ad uso**

residenziale, un fabbricato secondario ad uso stalla, oltre a terreni agricoli, come di seguito identificati e posti in vendita in unico lotto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OFFERTO IN VENDITA

Si richiama il contenuto della perizia del C.T.U. geom. Adriano Impera e depositato in data 20 aprile 2011 in atti, cui si rimanda.

Trattasi di un fabbricato principale destinato ad uso residenziale, un fabbricato secondario ad uso stalla, oltre a terreni agricoli, come di seguito identificati e posti in vendita in unico lotto, siti nel Comune di Cortandone (AT), Via Piacenza n. 6 e risultano così attualmente censiti:

- Fabbricato principale destinato ad uso residenziale con accessori, da cielo a terra elevato a tre p.f.t, libero a tre lati, con annessa area cortilizia pertinenziale anteriore e posteriore, censito a Catasto Fabbricati Foglio 1, part. 110, cat. A/4, classe 1, vani 7,5, Via Piacenza 6 Piano: T - 1 - 2;
- Fabbricato secondario destinato a stalla, da cielo a terra elevato ad unico p.f.t., libero a quattro lati, censito a Catasto Fabbricati Foglio 1, part. 752, cat. C/6, vani 7,5, Via Piacenza 6 Piano: T;
- a Catasto Terreni:
 - Terreno agricolo in mappa al fg. 1 mappale n. 237;
 - Terreno agricolo in mappa al fg. 1 mappale n. 241;
 - Terreno agricolo in mappa al fg. 1 mappale n. 242;
 - Terreno agricolo in mappa al fg. 1 mappale n. 536;
 - Terreno agricolo in mappa al fg. 1 mappale n. 113;
 - Terreno agricolo in mappa al fg. 1 mappale n. 238.

La proprietà in oggetto è composta da un fabbricato da cielo a terra a tre piani fuori terra, libero a tre lati, con annesse porzioni di terreno cortilizio pertinenziale sul fronte anteriore e su quello posteriore. L'accesso avviene attraverso strada privata (in proprietà) su cui grava servitù di passaggio a favore di diversi fondi e fabbricati limitrofi.

La proprietà è sita in una piccola borgata formata da alcuni fabbricati residenziali e rurali, a breve distanza (ca. 500 mt.) dal centro del comune di Cortandone, con prevalente destinazione agricola. Al piccolo agglomerato si giunge con strada interpodereale asfaltata ma a ridotta sezione trasversale che, dipartendosi dalla S.P. diretta a Dusino, percorre un fondo valle per poi, nel tratto finale, inerparsi lungo il versante fino a giungere alla borgata.

Il contesto circostante è di tipo collinare a vocazione agricola (con prevalenza di boschi e, secondariamente, di seminativi) caratterizzato da una stretta valletta con versanti a forte acclività. L'immobile è ubicato in posizione pressoché mediale del versante collinare con esposizione a Sud.

L'unità è costituita da:

- ingresso/vano scala, camera, cucina, ripostiglio, quattro locali di sgombero, due cantine, un porticato con box cavalli al piano terreno;
- cinque camere, disimpegno, balconcino, due locali di sgombero (ex-fienili) al piano primo;
- tre locali di sgombero a nudo tetto, disimpegno e balcone al piano secondo (sottotetto).

Lo stabile, la cui originaria costruzione è da far risalire presumibilmente, agli inizi dello scorso secolo, versa in stato di grave degrado con caratteristiche generali di tipo rurale, condizioni di manutenzione generale e qualità delle finiture insufficienti (alcune pavimentazioni interne e serramenti sono probabilmente coevi alla costruzione dello stabile); le facciate risultano essere in parte intonacate ed in parte scrostate con paramento murario a vista; la struttura portante verticale è costituita da muratura continua in mattoni con orizzontamenti a volte e voltini in muratura; la copertura è a falde lignee con manto in coppi laterizi; il vano scala presenta pedate in pietra e pareti intonacate e tinteggiate.

Gli impianti sono assolutamente insufficienti:

idrico: presente sottotraccia. Non è presente un bagno ma è sommariamente attrezzato uno dei locali di sgombero (latitante alla cucina e privo di pavimento e rivestimenti) con un vaso e una vasca;

riscaldamento: assenza di caldaia e elementi radianti ma predisposizione dell'impianto (solo collettori); non è presente nè allacciamento a reti di distribuzione gas né serbatoio. Attualmente è riscaldato solo il locale cucina a p.t. mediante una stufa a legna;

elettrico: sono presenti i collettori corrugati (non in tutti i locali) ma i cavi non arrivano in ogni stanza e, ove giungono, non sempre sono presenti i frutti. Allo stato attuale l'impianto non risulta essere a norma della L. 46/90;

I pavimenti sono in parte costituiti da piastrelle di graniglia (locali abitativi a p.t.), in parte da piastrelle in ceramica (disimpegno, camera 1 e camera 2 a p.1°) e parte in battuto cementizio (rimanenti locali), i serramenti esterni sono in legno in parte con vetrocamera ed in parte con vetri semplici (ma tutti bisognosi di interventi di manutenzione o sostituzione); i serramenti interni sono in legno, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte prive di intonacatura. I locali a piano sottotetto sono privi di pavimentazioni, si serramenti, di intonaci. L'area esterna versa in condizioni di degrado e presenta porzione di marciapiede nella frontistanza del fabbricato. Il cortile anteriore presenta recinzioni costituite in parte da rete metallica ed in parte da muretto con sovrastante ringhiera e due cancellate di ingresso.

Le superfici commerciali sono le seguenti:

piano T abitazione mq. 65,33;

piano T, locali di sgombero – portico mq. 232,99;

piano 1, abitazione mq. 148,57;

piano 1, ex-fienili mq. 85,34;

piano 1, balcone mq. 2,25;

piano 2, sottotetto mq. 117,24;

piano T, terreno pertinenziale mq. 311,00.

ITERRENI

I terreni annessi al fabbricato e costituenti il cespite oggetto di perizia sono rappresentati da sei particelle catastali:

Fig. 1, mappale n. 237

Trattasi di terreno della **superficie catastale di mq. 640**, posto a mezza costa rispetto al versante, con forte acclività e conformazione irregolare (pressoché pentagonale);

Fig. 1, mappale n. 241

Trattasi di terreno della **superficie catastale attuale di mq. 2315**, posto a mezza costa rispetto al versante, con media acclività e conformazione irregolare (pressoché esagonale) con lembo estroflesso verso Sud parzialmente occupato dalla strada interpodereale di accesso ai fabbricati costituenti la borgata. La coltura prevalente in atto è seminativo con conduzione diretta di uno dei debitori. Sul lembo meridionale di tale appezzamento ed in prossimità della strada, si è rilevata la presenza di un fabbricato a pianta rettangolare (vedi Tavv. 7.d e 8.d in appendice) costituito da una struttura muraria destinata a stalla e, addossata su due lati, una tettoia in continuità di copertura con struttura precaria costituita da pali lignei infissi al suolo. La stalla (avente le caratteristiche di basso fabbricato) è stata introdotta in mappa dal CTU geom. Marin con apposita pratica PREGEO e, successivamente alla approvazione della medesima, è stata dallo scrivente denunciata al Catasto Fabbricati con apposita pratica DOCFA. Lo stabile è stato quindi identificato in C.F. al fg. 1, mappale n. 752. Il terreno al mappale 241 su cui tale fabbricato è stato realizzato, a seguito delle sopra epigrafate variazioni, risulta avere modificata la propria superficie in mq. 2315.

Il fabbricato presenta una superficie utile di mq. 25,57 e, al suo interno, sono presenti tre box per animali di media taglia (ovini o suini). Le pareti verticali sono costituite da muratura continua portante in laterizio poggiante su platea in calcestruzzo e la copertura è a struttura lignea con manto in lastre ondulate in fibrocemento; al suo interno, ad esclusione di un posticcio impianto elettrico non

sono presenti impianti. La adiacente tettoia presenta pavimentazione in terra battuta e strutture in legno in precarie condizioni di conservazione; i lati Nord e Est risultano delimitati da pareti verticali direttamente scavate nel versante della collina e che presentano evidenti segni di instabilità con locali franamenti, distacchi e “sfarinamenti”. I lati Sud e Ovest sono parzialmente delimitati e chiusi da due portoni in metallo fissati precariamente alle strutture verticali.

Fig. 1, mappale n. 242

Trattasi di terreno della **superficie catastale di mq. 1960**, posto a mezza costa rispetto al versante, con media acclività, pianta regolare pressoché rettangolare, posto a confine del precedente appezzamento;

Fig. 1, mappale n. 536

Trattasi di terreno della **superficie catastale di mq. 1090**, posto a mezza costa rispetto al versante, con media acclività e conformazione irregolare (pressoché pentagonale) con porzione sommitale sub pianeggiante e parzialmente occupata dalla strada interpoderale di accesso ai fabbricati costituenti la borgata.

La porzione di tale appezzamento posta in prossimità della strada, è occupata da un manufatto a pianta irregolare costituito da una tettoia aperta con struttura precaria costituita da pali lignei infissi al suolo, copertura in lastre ondulate in lamiera e fibrocemento e privo di pavimentazione. Non sono presenti impianti. Le strutture in legno versano in precarie condizioni di conservazione come pure la copertura. Al sopralluogo la tettoia era occupata da vari macchinari e attrezzatura agricola;

Fig. 1, mappale n. 113

Trattasi di terreno della **superficie catastale di mq. 1310**, posto sul fondo valle e conformato pressoché a triangolo rettangolo. L'appezzamento è attraversato (in posizione mediale) dalla strada interpoderale di accesso ai fabbricati costituenti la borgata. La coltura prevalente in atto è seminativo con conduzione diretta di uno dei debitori.

Fig. 1, mappale n. 238

Trattasi di terreno della **superficie catastale di mq. 530**, posto a mezza costa rispetto al versante, con forte acclività e conformazione irregolare (pressoché ettagonale).

L'immobile risulta dotato di attestato di certificazione energetica, effettuato nel corso della presente esecuzione immobiliare dal geom. Adriano Impera e depositato in data 20 aprile 2011.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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 goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro 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 inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, 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 revocata o risolta per alcun motivo.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PREZZO

La vendita avverrà in LOTTO UNICO al **prezzo base di Euro 17.000,00 (diciassettemila/00)**. A norma dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute valide anche le offerte inferiori comprese entro il limite minimo del 75% del prezzo sopra indicato.

REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene posto in vendita è assoggettato ad imposta di registro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
 - b) Portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it;
 - c) Referente incaricato alle operazione di vendita: avv. Sara Gallo
- Per partecipare all'asta telematica è necessario registrarsi precedentemente al portale del gestore della vendita telematica selezionando "Accesso Utenti" sulla home page del sito www.astetelematiche.it, poi "Registrati" e seguendo infine le indicazioni presenti a video. La registrazione è gratuita, strettamente personale e deve essere eseguita una sola volta anche nel caso in cui l'offerente intenda partecipare a più di un'asta.
 - L'offerta di acquisto potrà essere predisposta solo in via telematica tramite il modulo web "Presentazione Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale

www.astetelematiche.it selezionando “Partecipa”, poi “Procedi sul portale delle vendite pubbliche” e seguendo infine le indicazioni presenti a video. Il Manuale Utente per la presentazione dell’offerta telematica è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

- Chi intende partecipare alla vendita telematica deve poter essere identificato in maniera inequivoca. A tal fine sono previste due modalità:
 - Utilizzo di una casella PEC IDENTIFICATIVA (PEC-ID). Trattasi di una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica alla Pubblica Amministrazione (art. 65, comma 1, lettera c-bis D. Lgs 07.03.2005 n. 82). In questo caso la casella PEC-ID deve appartenere a chi presenta l’offerta.
 - Utilizzo di una casella PEC non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare l’offerta, purché l’offerente firmi digitalmente tutta la documentazione, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo accreditato, prima di procedere all’invio.
- L’offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà pervenire **entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello indicato nel presente avviso** per lo svolgimento della vendita telematica, inviandola all’indirizzo di P.E.C. del Ministero della Giustizia 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.
- Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita formulando un offerta.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza e stato civile dell’offerente a cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, salvi i casi di legge).

- Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del Codice Civile).
- Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare.
- Se l’offerente è persona giuridica, società, ente o associazione, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante pro tempore o da soggetto all’uopo autorizzato.
- I procuratori legali (avvocati) possono presentare anche offerta per persona da nominare a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.
- L’Ufficio giudiziario (Tribunale) presso il quale pende la procedura.
- L’anno ed il numero di ruolo generale della procedura.
- Il numero del Lotto o dei Lotti per i quali l’offerta è proposta.
- I dati identificativi del bene.
- L’indicazione del nominativo del professionista delegato alla vendita.
- La data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita.
- L’indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione. In caso di indicazione di termine maggiore o in mancanza di indicazione, il termine per il versamento del prezzo sarà considerato di 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione.
- L’indicazione dell’importo versato a titolo di cauzione.
- La data, l’orario ed il CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- Il codice IBAN del conto dal quale è stato effettuato il bonifico per il versamento della cauzione.
- L’indirizzo delle casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- Il recapito di telefonia mobile (cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste.

- La dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.
- L'eventuale richiesta di subentrare nel contratto di mutuo, se esistente, alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.).
- L'eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato secondo le modalità previste dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Copia delle ricevute attestante il versamento in modalità telematica del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00).
- Copia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.
 - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile sottoscrivendola ed allegandola all'offerta.
 - Se l'offerente è minorenne, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta per conto del minore e copia del provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta (tutore, curatore o amministratore di sostegno), nonché copia della sua nomina da parte del Tribunale e copia del provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente è società, persona giuridica, ente o associazione, anche copia del certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive, ovvero la procura, la delibera o l'atto di nomina che giustificano tali

poteri. I predetti documenti non dovranno essere antecedenti i tre mesi rispetto alla data di vendita.

- Se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Quando l'offerta è formulata da più persone, anche copia della procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti:
 - In favore del titolare della casella di PEC-ID, quando la trasmissione dell'offerta avverrà tramite PEC-ID.
 - In favore di colui che ha sottoscritto digitalmente l'offerta, quando la trasmissione della stessa avverrà tramite una casella PEC non identificativa.
- La richiesta, sussistendone i presupposti, di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*Tribunale di Asti Es. Imm RGE 48/2010*" al seguente IBAN IT 15 A 08530 10304 000000252649. Il bonifico, con causale "*Tribunale di Asti Es. Imm. RGE 48/2010 Lotto Unico versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito della somma avvenga almeno due giorni prima di quello in cui si terrà la vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato NON riscontrasse l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito entro 10 (dieci) giorni mediante bonifico al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione avverrà esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale www.astetelematiche.it. Il professionista

delegato aprirà le buste telematiche contenenti le offerte nella data ed all'orario sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed attenendosi alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta.

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

Il professionista delegato verificherà la completezza delle informazioni richieste, dei documenti da allegare, accerterà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo di Euro 16,00.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il professionista delegato procederà così:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, aggiudicherà il bene all'offerente.
 - Se l'offerta è inferiore al prezzo base ma comunque pari o superiore all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:
 - Ritenga, sulla base di circostanze concrete, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
 - Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto e con rilancio minimo di Euro 2.000,00 (duemila/00). La gara 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà comunque libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 30 gennaio 2025 ore 16.00, alle ore 12,00 del 5 febbraio 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale, la scadenza verrà prorogata automaticamente di 15 (quindici)

minuti oltre il termine per consentire ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale una volta conclusa la gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento (tali da dimostrare la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti criteri 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.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c. non si procederà all'aggiudicazione qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

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

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo, comunicato dal professionista delegato, presumibilmente sufficiente per il pagamento di imposte, oneri, spese e competenze poste dalla legge a suo carico. Fatti salvi i successivi congruagli o rimborsi disposti dal professionista delegato all'esito della liquidazione da parte dei competenti Uffici.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione che sarà trattenuta dalla procedura, fatto salvo il maggior danno.

Alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona non è applicabile l'art. 584 c.p.c. in tema di offerte tardive, mentre resta salva la possibilità di

sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Qualora il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.).

Ove l'aggiudicatario non intenda valersi di detta facoltà, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di pagamento del saldo prezzo la percentuale del saldo prezzo indicata dal professionista delegato, versando la restante sul conto corrente della procedura.

E' necessario che il creditore munito di mutuo fondiario depositi nel fascicolo telematico e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito aggiornata recante indicazione: della data di inizio della morosità, del numero di rate insolute, del capitale residuo, degli interessi maturati e dei criteri adottati per la loro quantificazione.

L'aggiudicatario, qualora non già residente, dovrà eleggere domicilio nel Comune di Asti.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagata dal debitore esecutato – 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 la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

DELEGATO ALLA VENDITA

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato avv. SARA GALLO – dal lunedì al venerdì tra le ore 09,00 e le ore 19,00 – presso il suo studio in Asti (AT), Via Giobert 9 (tel. 0141/593461, email: s.gallo@avvocatgoria.it, P.E.C.: gallo.sara@ordineavvocatiasti.eu).

CUSTODE

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato quale custode l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l., con sede in Torino (TO), Strada Settimo n. 399/15, n. di tel. 011/4731717, fax 011/4731714, cellulare 366/4299971, email:

immobiliari@ivgpiemonte.it, P.E.C. ifir560@pec.ifir.it, sito internet www.ivgtorino.it.

Il Custode fornisce informazioni sugli immobili in vendita e gestisce le eventuali visite agli stessi. Per concordare le visite scrivere a: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

ASSISTENZA TECNICA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione e di partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. ai seguenti recapiti (da lunedì a venerdì, dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00):

- Numero verde: 848.58.20.31. Telefono: 0586/20141.

PUBBLICITA'

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

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.
- Pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia.

Asti, 28 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Gallo