

STUDIO LEGALE AVV. ROBERTO FRANZOSO
VIA DELLE GRAZIE, 1 - 14100 ASTI (AT)
TEL. (+39)0141-590016 - FAX 0141-438861
E-mail: avvfranzoso@libero.it

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 191/2012

Il sottoscritto Avv. Roberto Franzoso, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Via delle Grazie n. 1, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella esecuzione immobiliare n. 191/2012, giusta ordinanza 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 21 gennaio 2025 alle ore 16,00

presso il suo studio in Asti, Via delle Grazie n. 1



La vendita ha ad oggetto il **seguito bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO UNICO

L' immobile, di cui viene posta in vendita la piena proprietà, è un fabbricato di civile abitazione, sito in Casorzo, via Mazzini n. 44, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, entrostante a terreno della superficie catastale di metri quadrati 110 circa, individuato presso il N.C.T. comune di Casorzo, al mappale 430 del Foglio 5.

Detto fabbricato risulta censito catastalmente al Foglio n.5 del comune di Casorzo, Particella n. 430, piano S-R-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, rendita catastale € 157,52.

La particella di proprietà confina con via Mazzini a Nord, il mapp. n. 429 ad Ovest, la strada privata di disimpegno interno per gli altri mapp. 431 e 435 a Sud-Est.

Il lotto di proprietà si compone di un cortile aperto su cui si affaccia la casa di civile abitazione. Questa si sviluppa su due piani f.t. oltre ad un piano seminterrato; al cui livello si trova il piccolo cortile con tettoia.

La struttura portante è formata da muratura di mattoni pieni, con solai laterizi appoggiati su travi in legno, mentre il tetto è costituito da travatura in legno portante coppi laterizi.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in cotto e gli infissi sono in legno con persiane.

Non esiste riscaldamento centralizzato, ma ogni camera è dotata di un caminetto tradizionale, di tipo aperto.

L'impianto elettrico è del tipo con cavo a vista, mentre l'impianto idraulico è formato da un lavello al piano rialzato, inserito nel sottoscala della cucina- ingresso e da un bagno al piano primo, disimpegnato da una camera.

Lo stato di manutenzione è pessimo, risultante del tutto fuori norma rispetto alle disposizioni abitative vigenti.

Le stesse murature perimetrali presentano una grave aggressione dell'umidità ascendente che raggiunge il piano rialzato.

La copertura necessita di urgenti interventi di revisione dell'orditura secondaria e per il ripassamento delle tegole, al fine di evitare il degrado per le infiltrazioni delle acque meteoriche, che contribuiscono ad aggravare ulteriormente la già pesante situazione dell'immobile.

Le altezze interne sono:

- Al piano seminterrato:
 - m. 2,35 per il primo locale, adibito a stalla, e di m. 3,15 - 3,95 per la-cantina;
- Al piano rialzato:
 - m. 2,80 per l'ingresso-cucina;
 - m. 2,50 per la camera-soggiorno;
- Al piano primo, 2° f.t., collegata con scala in muratura:
 - m. 2,50 per la prima camera che disimpegna anche il bagno, che risulta inserito in epoca successiva;
 - m. 2,20 per la seconda camera, rialzata rispetto la prima con due scalini.

La distribuzione interna dei locali è la seguente:

- da via Mazzini, attraverso una piccola scala esterna si entra nel piano rialzato con accesso diretto alla camera adibita ad ingresso-cucina, dotata di caminetto sulla parete orientale e lavello ricavato nel sottoscala, con una piccola finestra sul lato sud, questa camera disimpegna una seconda stanza più grande, adibita a soggiorno, o forse anche a bottega affacciata con porta doppia su via Mazzini, oltre ad una finestra sul cortile interno. Dalla stessa cucina-ingresso si diparte una scala in muratura che

conduce al piano primo, dove si trovano due camere, dalle dimensioni corrispondenti a quelle del piano sottostante.

Nella camera soprastante la cucina, dotata di una portafinestra aperta sul balcone orientale e di un caminetto aperto, è presente un bagno ritagliato sul lato sud.

La seconda camera è stata tramezzata con un divisorio posticcio in legno, atto a realizzare un terza camera, quest'ultima caratterizzata da gravi problemi di infiltrazione di acque meteoriche sul soffitto, che denota gravi perdite nel tetto di copertura.

Dalla prima camera del secondo piano, in corrispondenza dello stesso scala, si trova una scala in muratura, che conduce ad un basso locale sottotetto.

Al piano seminterrato si trovano due locali accessibili dal cortile interno, un tempo probabilmente adibiti a stalla e a cantina, mentre di lato si trova un piccolo portico, con copertura lignea di fortuna. Per ulteriori più dettagliate informazioni, si rinvia alla relazione di stima redatta dal CTU Arch. Vittorio Fiore, nonché alle allegate planimetrie e rilievi fotografici.

La descrizione attuale del bene, secondo quanto accertato dal CTU, concorda con quella contenuta nel pignoramento, e non risultano pratiche edilizie presso il comune di Casorzo.

Né peraltro deve essere aggiornato il catasto, in considerazione del fatto che non risultano modifiche planimetriche rispetto alla denuncia catastale depositata.

L'immobile è inserito nella Zona di Ristrutturazione R del P.R.G.C. vigente nel comune di Casorzo, che permette interventi edilizi senza particolare prescrizioni.

Per quanto attiene la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazioni di agibilità, il CTU ha accertato che l'immobile in oggetto risale certamente a prima della Legge Ponte, del 01.09.1967, pertanto non esistono depositati agli atti permessi o dichiarazioni di agibilità come confermato dal Tecnico Comunale di Casorzo (all. 11 relazione peritale CTU).

L'immobile, secondo quanto accertato dal CTU risulta libero e disabitato. Da una verifica all'ufficio del registro di Asti non risultano contratti di locazione registrati.

Infine, per quanto attiene l'esistenza di vincoli, da indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico comunale del comune di Casorzo risulta che **l'immobile in oggetto ricade nella perimetrazione della strada dei vini, Codice del Paesaggio ex D.lgs. 42/2004, cosiddetta legge "Galasso", D.M. 431/85, L.R. 32/2008. Come conseguenza di tale vincolo tutti gli immobili che non ricadono nella semplice manutenzione ordinaria e/o straordinaria di cui all'art. 149 del Codice del Paesaggio, sono soggetti anche alla pratica paesaggistica. In considerazione dello stato di particolare degrado in cui si trova l'immobile in oggetto, che richiede un intervento di ristrutturazione**

edilizia integrale, sarà indispensabile prevedere anche tale pratica paesaggistica, oltre a quella relativa ai normali permessi comunali.

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), redatta dal certificatore Andrea Giaccone in data 11.06.2015, ed inserito nella classe "NC" (classe energetica globale nazionale dell'edificio "G").

In caso di irregolarità edilizie l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5°, e degli artt. 17, comma 5° e 40, comma 6°, L. 47/1985. Ai sensi dell'art. 173/quarter disp. att. c. p. c., trattandosi di procedure esecutive immobiliari, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli articoli 46 d.p.r. 380/01 e della L. 47/85 e successive modifiche.

In caso di erroneità o carenza del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate o delle altre previste in merito dalla legge.

Si precisa infine che nel prezzo base di vendita sono già state considerati sia lo stato di degrado dell'immobile che le probabili spese per provvedere alla sua ristrutturazione, come stimate dal CTU Arch. Fiore nella relazione di stima del 24.04.2015, che qui si intende integralmente ritrascritta.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.



MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base € **15.000,00 (quindicimila/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € **11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta,00)**.

Aumento minimo in caso di gara € **1.000,00 (mille,00)**.



L'immobile è posto in vendita come libero. Sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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, www.tribunale.asti.giustizia.it, 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 DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o 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 120 giorni 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, 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) pena l'inefficacia dell'offerta.

A pena di inammissibilità, la dichiarazione di offerta 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, unitamente ai documenti alla stessa allegati, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015 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, l'anno, 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 risiede 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 $\frac{1}{4}$ 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 ad almeno il 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 (n. 51463-2), acceso presso la Banca di Asti – Gruppo Cassa di Risparmio di Asti spa Intestato a Tribunale di Asti Esecuzione Immobiliare 191/2012 IBAN : IT29P0608510301000000051463 con causale: “Tribunale di Asti Es. Imm. 191/2012 versamento cauzione lotto unico” 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.

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 s.s. c.p.c. si terrà il giorno **21 gennaio 2025 alle ore 16,00** per il LOTTO UNICO così come descritto in premessa presso lo studio del professionista delegato avv. Roberto Franzoso in Asti, Via delle Grazie n. 1 a mezzo del portale 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 avrà la durata di giorni 6 dal medesimo giorno dell'udienza, in data **21 gennaio 2025 e fino alle ore 12,00 del giorno 27 gennaio 2025** 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, 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 gli immobili realizzati 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. 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 51463-2 intestato Tribunale di Asti Es Imm. 191/2012 IBAN IT29P0608510301000000051463 Banca di Asti – Gruppo Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.

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 precedente 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 insolute, 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 ricorrere ai 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; www.tribunale.asti.giustizia.it e 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: avvfranzoso@libero.it 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. 366 6515980 mail immobiliari@ivgpiemonte.it – 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 delle Grazie n. 1 (tel. 0141 590016 fax 0141 438861) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali informazioni nei giorni feriali, previo appuntamento telefonico.

Asti, 7 novembre 2024

Il Professionista Delegato alla vendita
Avv. Roberto Franzoso