

Avv. DOMENICA DEMETRIO

Piazza V. Alfieri 61 - 14100 ASTI

Tel. e Fax 0141599490

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI IMMOBILI

NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 107/2018 R.G.E.

La sottoscritta **Avv. Domenica Demetrio** (C.F.: DMTDNC54M66F280D – p.e.c. demetrio.domenica@ordineavvocatiasti.eu), con studio in Asti, Piazza Vittorio Alfieri 61, in esecuzione di quanto delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Amoroso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis cpc; tenuto conto delle prescrizioni stabilite nell'atto di delega; esaminati gli atti del fascicolo processuale; Visti gli artt. 569,570,571,572,573,574,575,576 e segg. del codice di procedura civile e gli altri articoli e successive modifiche intervenute

AVVISA

Che il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 16.00** avrà luogo presso il proprio studio in Asti, Piazza Vittorio Alfieri 61 **tramite la piattaforma telematica www.astetelematiche.it la vendita telematica asincrona** in 1 lotti del seguente immobile:

- **LOTTO 1 – OSTERIA/RISTORANTE**

Unità immobiliare commerciale (attuale osteria/ristorante), occupata senza titolo in Costigliole d'Asti, località Boglietto, Via Guido Cora n. 2.

Identificato al Catasto Fabbricati, comune di Costigliole d'Asti, foglio 36 - particella 10 - sub.23 - categoria C/1 - classe 2 - consistenza mq. 94 (già mq 86, var.cat. 7.2.2019), superficie catastale mq 130, piano terra, Rendita € 757,33

Fanno parte dell'unità immobiliare, in quota parte con altri subalterni i beni comuni non censibili sub 17 e 25.

L'edificio risulta essere in classe energetica C

Il bene viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

DESCRIZIONE DELLE U.U.I.I.

IMMOBILE SITO IN COSTIGLIOLE D'ASTI – LOCALITA' BOGLIETTO, VIA GUIDO CORA N. 2 CENSITO AL NCEU AL FG 36 N. 10 SUB 23 (oltre beni comuni non censibili sub. 17 e 25)

Ubicazione: località Boglietto, Via Guido Cora n. 2 – 14055 Costigliole d'Asti - Piano Terra

Dati Catastali:

Al fine di regolarizzare la posizione catastale dell'immobile, rilevata a seguito delle indagini conoscitive presso l'Agenzia del Territorio di Asti e dell'accesso sui luoghi, il CTU ha eseguito una pratica DOCFA di variazione catastale per “diversa distribuzione degli spazi interni. Il classamento dell'immobile, a seguito della predetta variazione, è il seguente: Catasto Fabbricati - Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice D119)

fg 36 particella 10 sub. 23 - Categoria C/1 - classe 2 - consistenza mq 94 - superficie catastale mq 130
- Rendita € 757,33, Via Cora Guido n. 2 – piano T
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Caratteristiche Generali:

Trattasi di unità immobiliare commerciale (attualmente utilizzata come osteria/ristorante) ubicata al piano terra dello stabile e con affacci sulle Vie pubbliche denominate Via Alba e Via Guido Cora, dalle quali si accede tramite un atrio coperto. L'unità si compone di: sala di somministrazione con area "bancone bar", piccola dispensa adiacente al bancone bar, cucina, antibagno, servizio igienico per il pubblico, spogliatoio e wc per il personale lavoratore, deposito/dispensa con accesso dall'area cortilizia. Fanno parte dell'unità immobiliare, in quota parte con altri subalterni, i "beni comuni non censibili" sub 17 e sub 25 già descritti in precedenza.

L'attuale attività prende il nome di "...". Dalle informazioni reperite presso l'esecutato è emerso che la gestione è affidata alla sig.rae NON dispone di contratto di affitto (dalle ricerche espletate presso l'A.E. e la Questura NON sono stati reperiti contratti di affitto).

Le principali finiture interne sono: pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche e/o grès porcellanato, controsoffitti e contropareti in cartongesso, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetro doppio, davanzali in pietra.

Il bagno per il pubblico è attrezzato con lavabo e tazza, idoneo per disabili.

Il wc per il personale lavoratore è attrezzato con wc e doccia, mentre il lavabo è ubicato nel locale spogliatoio.

I locali sono dotati di impianto elettrico sotto traccia, trasporto gas, impianto di riscaldamento misto con caldaia autonoma a gas metano (ubicata nel locale deposito/dispensa) e corpi radianti in acciaio associata ad impianto ad aria canalizzato con gruppo frigorifero elettrico (posto sulla copertura piana del "blocco autorimesse"), impianto igienico sanitario di adduzione e scarico acqua sanitaria. L'unità dispone di allacciamenti indipendenti per luce e gas. L'acqua (unico allaccio per l'intero stabile) viene ripartita per mezzo di conta-litri ubicati nel locale tecnico interrato.

L'altezza interna dei locali è di cm 270 (locale somministrazione) cm 277 (cucina) e di cm 250- 270 per i locali accessori (anti-bagno, spogliatoio e servizi igienici)

I locali sono in buono stato di conservazione

L'esecutato ha dichiarato che tutti gli arredi e le attrezzature presenti nei locali sono di proprietà dell'attuale gestore dell'attività.

Superficie calpestabile: i Locali Commerciali Superficie Utile mq 108,21 Superficie Lorda mq 138,13 Porticato ingresso Superficie Utile mq 6,13 Superficie Lorda mq 10,08

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, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.**

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale derivante dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale sarà a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

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 sia 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: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Le difformità edilizie sono elencate nella CTU - cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni - e descritte a pagina 29 e segg. in risposta al quesito indicato come numero 8.

PREZZO E MODALITÀ' PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

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

LOTTO 1 prezzo di vendita € **29.600,00**

Sono ammesse offerte minime pari al 75% del prezzo di vendita e quindi pari ad € **22.200,00**

Cauzione 10% su offerta minima € 2.220,00; rilancio minimo a partire da € 2.000,00

IBAN su cui eseguire l'accreditamento per bonifico cauzione e saldo prezzo

IT35A0853010304000000002611

intestato alla procedura n. 107 / 2018 RGE Tribunale di ASTI presso Banca d'Alba

MODALITÀ' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ASINCRONA

Atteso che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea spa, che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it e che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le domande di partecipazione dovranno essere presentate solo con le modalità telematiche tramite modulo web "offerta telematica" del ministero della Giustizia da cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendite presente sul portale www.astetelematiche.it; il manuale utente per la presentazione dell'offerta

telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti, sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta, con i documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente (13.1.2025) all'udienza di vendita telematica sopra indicata (14.1.2025), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it".

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del DM 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015 con la precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, P.IVA, residenza) e i seguenti dati:

- 1) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 2) L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 3) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 4) L'indicazione del referente della procedura;
- 5) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 6) Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 7) L'importo versato a titolo di cauzione;
- 8) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 9) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 10) L'eventuale recapito di telefono mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 11) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- 12) La dichiarazione di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali;
- 13) La dichiarazione, nel caso di esclusione del bene dalla comunione legale, resa dall'altro coniuge ai sensi dell'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- 14) L'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione

di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario intestato alla procedura Esecuz. imm. n. 107/2018 R.G.E.; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto d'acquisto.

Il bonifico con causale "Esecuz. imm. n. 107/2018 R.G.E. Tribunale di ASTI, versamento cauzione" (con indicazione del LOTTO se vi sono più lotti), dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno antecedente la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza, il Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 e che può essere pagato tramite carta di credito o

bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*”.

Per tutto quanto non previsto si rinvia alle specifiche del Tribunale di Asti in data 12.10.2020 che costituiscono parte integrante di questo avviso di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e nell’ora indicata nell’avviso con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All’udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessariamente da allegare; verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e accertata e valutata l’ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell’ipotesi di presentazione di un’unica offerta valida, il professionista delegato:

- Se l’offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’offerente;
- Se l’offerta sia inferiore al “prezzo base” ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all’offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 cpc. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell’esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
- Il delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli

offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà la durata di giorni 6 (sei) con inizio il giorno 14 gennaio 2025 e termine il 20 gennaio 2025 alle ore 12,00 salvo i prolungamenti come sopra descritti;

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero e non è consentito l'inserimento di importi decimali.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento), il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase della gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta certificata o di posta certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'ultimo canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, redigendo apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la volontà in ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- Maggior importo del prezzo offerto;
- A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- A parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- A parità del termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli

eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro dieci giorni - ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dagli stessi per il versamento della cauzione. Nell'ipotesi di vendita di più lotti il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali risultanti dagli atti.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il prezzo residuo (dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione; entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni, gli importi che saranno a lui comunicati dal delegato, quale importo delle spese legate al trasferimento del bene. Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo bancario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile avverrà successivamente alla stipula ed all'erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli art. 585 c.3 cpce 2822 c.c.

Per gli immobili gravati da mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Legislativo n. 385/1993 l'aggiudicatario potrà:

A) avvalersi della facoltà di subentrare in detto contratto di finanziamento alle condizioni e nei termini di cui all'art. 41 comma 5° del Decreto legislativo n. 385/1993 e successive modifiche purché versi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese entro il termine di 15 gg. dalla data di aggiudicazione; in tal caso è fatto obbligo alla banca mutuante di depositare presso lo studio del delegato alla vendita, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, unitamente al piano di ammortamento, la documentazione riguardante: a) la quota complessiva di capitale non restituito; b) le modalità di calcolo degli interessi con specifica indicazione per ciascun anno del capitale e del tasso applicato. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione.

B) Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi di detta facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà ai sensi dell'art. 41, quarto comma D. Lgs. n. 385/1993, versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'importo pari all'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal Delegato (in ossequio

all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2 comma settimo, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra, il delegato verificherà: la natura di mutuo fondiario del credito azionato alla data di iscrizione dell'ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dall'ipoteca di primo grado.

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

Spese di trasferimento

- A carico dell'aggiudicatario:

le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;
½ dei compensi professionali del professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà;

- A carico della procedura:

i compensi professionali, i rimborsi spese e le anticipazioni relative all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

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

INFORMA

Altresì, fin d'ora, che nel caso in cui non ci siano domande di assegnazione o non siano accoglibili o non siano pervenute valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 cpc.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite e notificata agli aventi diritto ai sensi di legge anche avvalendosi di notifica diretta da parte del delegato a mezzo pec e sarà anche inserita nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà

considerato conosciuto dalle parti costituite prescindendo dalla sua eventuale notificazione.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dell'Avv. Domenica Demetrio (PEC: demetrio.domenica@ordineavvocatiasti.eu) come sopra delegato presso il suo studio in Asti, Piazza V. Alfieri 61 tel. e fax 0141/599490.

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

Maggiori informazioni presso i Custode:

l'IVG (telefono n. 011/4731714-011/485338 - fax 011/4730562 o all'indirizzo mail immobiliari@ivgpiemonte.it

Copia del presente avviso unitamente all'ordinanza del Giudice, della CTU, elaborati fotografici e grafici sono presenti sui siti: www.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione della vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando Aste giudiziarie Inlinea SpA ai seguenti recapiti:

- Numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- Centralino: 058620141
- E-mail: assistenza@astetelematiche.it

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

Si precisa che la partecipazione alla vendita implica:

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

Asti, 18 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Domenica Demetrio