

## **TRIBUNALE DI ASTI**

### **Esecuzione Immobiliare n. 76/2021 R.G.E.**

#### **Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Adriano Favero, CF FVRDRN73C08L218S, PEC [adriano.favero@ordineavvocatialba.eu](mailto:adriano.favero@ordineavvocatialba.eu), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti ex art. 591 bis c.p.c. in data 08/02/2022 nel procedimento esecutivo **n. 76/2021 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che per il giorno **08 aprile 2025 alle ore 17.00**, viene disposta la vendita **senza incanto** in lotto unico con **modalità telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, in custodia all'**Istituto vendite Giudiziarie**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, al prezzo base fissato in **€. 11.745,00 (offerta minima ex art. 571 comma 2 c.p.c. €. 8.808,00)**.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28

febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO UNICO**

#### Descrizione catastale del lotto di vendita:

- Identificazione dei beni oggetto del pignoramento:

#### Catasto Fabbricati

Immobile sito nel Comune di Cinaglio (AT), censito al N.C.E.U.

- Foglio 4, Particella 134, U, Cat. C/7, P.T. Consistenza 54 mq insistente su un terreno di superficie complessiva di 0,0740ha (dato ricavato da mosaicatura catastale Regione Piemonte non presente a catasto);
- Foglio 2, Particella 110, Sub. 0, Cat. A/4, P.2 Consistenza 6,5 vani T-1-I;

Si evidenzia come il Foglio 2, Particella 117 e 335 in carico fino al 1993 e non più presenti anche sulla mappa catastale dopo tale data. Attualmente tali particelle non risultano né sulla mappa catastale, né sulla mosaicatura catastale della cartografia del progetto BDTRE messo a disposizione sul geoportale della Regione Piemonte.

Intestatario ha la Proprietà per 1/1 in comunione di beni con la coniuge.

#### Catasto terreni:

Immobile sito nel comune di Montechiaro d'Asti (AT), censito al catasto terreni di detto comune al Foglio 1, Particella 8, Superficie 0,1100 ha, coltura catastale Seminativo, coltura rilevata Bosco ceduo;

Immobile sito nel comune di Camerano Casasco (AT), censito al catasto terreni di detto comune al Foglio 4, Particella 122, Superficie 0,4880 ha, Coltura catastale Bosco ceduo, Coltura rilevata Bosco ceduo.

#### Caratteristiche dei terreni:

Si tratta di due appezzamenti situati in comuni limitrofi, Montechiaro e Camerano Casasco. Sebbene si tratti di due comuni limitrofi, le due particelle a bosco distano tra loro circa 4.800 m in linea d'aria, con la particella di Montechiaro all'estremo nord del territorio comunale.

Le caratteristiche del bosco sono analoghe, trattandosi di particelle inserite in una superficie boscata molto più vasta e caratterizzata dalla presenza in entrambi i siti di essenze tipiche della zona ossia boschi misti con presenza di querceto a roverella misto a robinieto. I boschi in oggetto non stati ceduti in tempi recenti.

#### Caratteristiche esterne del fabbricato:

L'immobile è composto da un fabbricato di civile abitazione e da un terreno antistante su cui insiste un magazzino in muratura con sottostante cantina scavata nel terreno.

Si tratta di un fabbricato di civile abitazione un tempo residenza stabile, come fabbricato rurale, di azienda agricola a conduzione familiare. Nel 1993, l'immobile presente solo in mappa, è stato accatastato come edificio urbano con annessi per l'attività agricola, che nel frattempo era cessata, così come l'utilizzo dell'immobile.

Fa parte di una serie di proprietà adiacenti lungo la strada di accesso. Pertanto la corte antistante la facciata principale è gravata di servitù di passaggio

Attualmente non sono presenti allacciamenti dei servizi, in particolare: le utenze sono state staccate, manca il contatore dell'acqua, non ci sono cavi telefonici all'interno dell'immobile e l'utenza elettrica è anch'essa inattiva. Il sistema di riscaldamento (a calorifero) sarebbe alimentato da una caldaia a metano che non viene però accesa da oltre 22 anni. Non è stato ovviamente possibile accertarne il funzionamento in quanto la fornitura di gas è sospesa da quando la casa è disabitata (ossia da circa 22 anni).

#### Caratteristiche del fabbricato:

Per raggiungere il fabbricato, che si trova in comune di Cinaglio, nella porzione di concentrico a Est, si percorre la strada provinciale 35, in direzione della frazione Meridiana.

Il fabbricato si trova al civico 56 di via Umberto I.

L'attività prevalente della zona è quella agricola, come tali sono i terreni che insistono attorno alla frazione. Negozi di generi di prima necessità e servizi si trovano nel paese di Cinaglio e sono raggiungibili anche a piedi, ad esclusione della più vicina farmacia che si trova in località Meridiana a circa 3 km.

FABBRICATO PRINCIPALE – foglio 2 particella 110 (attualmente non abitabile)

Il fabbricato è intercluso e adiacente ad altri due fabbricati di altra proprietà. Il fabbricato ha forma ad L con facciata principale che si affaccia sul cortile comune sul lato Sud.

L'ingresso principale accede sulla cucina, che comunica a destra con la sala, dotata di porta finestra che affaccia sul cortile e a sinistra si accede al vano scala che porta al primo piano. Al piano terra sono presenti ancora un piccolo bagno comunicante con il vano scala e un locale di sgombero accessibile soltanto dall'esterno del fabbricato con una porta finestra in ferro situata a sinistra dell'accesso esterno alla cantina sottostante (vedasi documentazione fotografica allegata).

Salite le scale si giunge al primo piano, composto da un corridoio/disimpegno dal quale si accede a due camere dotate di balcone unico, rivolte entrambe a Sud.

Sullo stesso piano è presente un fienile al quale si accede soltanto con una scala ad appoggio dal cortile comune. Tale fienile è ora utilizzato come deposito ed è composto da un vano posto al di sopra delle stanze del piano terra e da un altro vano più ristretto che è posto al di sopra del portico esterno (lato corto della L).

Sotto al locale di sgombero non accessibile dall'interno del fabbricato vi è una cantina alla quale si accede da una scala posta sulla facciata a fianco della porta di ingresso.

Sul lato opposto alla strada di accesso all'immobile principale, si trova l'appezzamento sul quale insiste il fabbricato accessorio (tettoia con cantina). Si tratta di un appezzamento di forma irregolare in parte pianeggiante (dove è costruita la tettoia) ed in parte in lieve pendenza verso sud, ove si trova un piccolo frutteto attualmente in stato di semi abbandono.

La tettoia è composta in parte in muratura in parte in legno ed in parte con lamiera. Al momento è utilizzata come legnaia. La cantina sottostante invece è scavata nella terra, ed è rinforzata con puntelli in ferro per mantenerla in sicurezza, anche se andrebbe comunque pesantemente ristrutturata.

L'immobile risulta essere libero.

IMPIANTO IDRICO: manca il contatore dell'acqua.

IMPIANTO TERMICO: Il sistema di riscaldamento (a calorifero) sarebbe alimentato da una caldaia a metano che non viene però accesa da oltre 22 anni. Non è stato ovviamente possibile accertarne il funzionamento in quanto la fornitura di gas è sospesa da quando la casa è disabitata (ossia da circa 22 anni).

IMPIANTI ELETTRICI: da verificare funzionalità.

Superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

**Fabbricato Principale**

**Piano Terra:** sup. reale sup. comm.

tinello 14,80 14,80

Cucina: 14,50 14,50

Vano scala interno 9,47 9,47

Bagno: 4,53 4,53

sgombero stalla non 8,37 2,09  
comunicante (ingresso  
dall'esterno)

portico 11,57 2,89

Superficie totale piano 63,24 48,29  
terra:

**Piano primo:** sup. reale sup. comm.

camera 1 11,25 11,25

camera 2 10,88 10,88

corridoio 4,86 4,86

corridoio 2 3,52 3,52

ex fienile 33,81 8,38

balcone 6,30 1,89

Superficie totale piano 70,62 40,78  
primo

**Seminterrato:** sup. reale sup. comm.

cantina 19,66 4,92

accesso esterno cantina 4,05 1,01

Superficie totale 23,71 5,93  
cantina:

157,57 94,99

**Tettoia e cantina**

Tettoia: 50,62 12,66

Cantina: 25,00 6,25

superficie reale **75,62**

Totale sup. comm. **18,91**

Totale superficie **233,19** **113,90**  
immobile

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica è in corso di stesura a firma di

ingegnere abilitato.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** il bene è libero.

**Oneri condominiali:** non sussistono oneri condominiali.

**Prezzo base: €. 11.745,00 (Euro undicimilasettecentoquarantacinque//00),**

**Offerta minima: €. 8.808,00 (Euro ottomilaottocentootto//00),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: €. 1.174,00 (Euro millecentosettantaquattro//00),** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: €. 500,00 (cinquecento//00)**

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07/04/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata**

del Ministero della Giustizia.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato 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 l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal

tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'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);



- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Qualora si voglia escludere il bene aggiudicato alla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c., **allegandola all'offerta**;
- se il soggetto offerente è minorenne: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno: copia del documento d'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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone: copia della procura rilasciata dagli altri 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*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2021 R.G.E. al seguente IBAN IT31B0608530260000000023633. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 76/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.**

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

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “*pagamento di bolli digitali*”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>

In caso di mancata aggiudicazione ed all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati **(08/04/2025 alle ore 17.00)**.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza di vendita, cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessari da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari dichiarando aperta la gara.

**Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente
- b) se l'offerta è 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 la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
  - 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 offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**L'aumento minimo viene fisato nella somma di € 500,00 (cinquecento//00) con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni: la data di inizio viene fissata al 08/04/2025 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle medesime da parte del professionista delegato (coincidente con la data di udienza**

**della vendita senza incanto) e la scadenza viene fissata alle ore 12,00 del giorno 14/04/2024** con la precisazione che qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza 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 valide in aumento nel periodo di prolungamento.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

**Contestualmente al versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a

titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2021 R.G.E.*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Si specifica ulteriormente che:

- Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano **azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese),

**computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato,** ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, 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. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

- Che l'aggiudicatario per gli immobili **su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario** concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs. 385/1993 ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 01.01.1994, ai sensi del T.U. 646/1905 richiamato dal D.P.R. 7/1976, dovrà pagare all'istituto mutuante in forza dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 quella parte di prezzo corrispondente al credito dell'istituto stesso in capitale, accessori e spese (determinato autonomamente dall'istituto e soggetto al controllo successivo del G.E. in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.
- Che l'aggiudicatario provvisorio, **qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.**

\*\*\* \*\*

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio tra le ore 8,00 e le ore 20,00 dei giorni feriali in Carmagnola (TO), Piazza IV Martiri n. 33, Tel. e fax: 011.9710676 – [adriano.favero@favero-tucci.eu](mailto:adriano.favero@favero-tucci.eu), ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

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

presso il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 011.4731714 / 011.485338, fax 011.4730562, cellulare 366.4299971, e-mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)).

\*\*\* \*\*

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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

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

Carmagnola, 19/12/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Adriano Favero