

Avv. Marco Scassa
Via XX Settembre n. 105 - 14100 – ASTI
Tel. e fax 0141.324452
PEC: scassa.marco@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 176/2017
G.E. DOTT. AMOROSO GIUSEPPE

Il sottoscritto Avv. Marco Scassa, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento del 14.09.2020 reso dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti, Dott. Bottallo Marco;

- vista l'ordinanza del 14.09.2020, con la quale veniva fissata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione indicata in epigrafe, viste le disposizioni di cui al D.L. n. 83/2015 convertite con modifiche con Legge n. 132/2015, tenuto conto delle modifiche introdotte con il provvedimento operativo del Tribunale di Asti del 09.05.2018 contenente nuovo modello di ordinanza di delega da utilizzarsi anche nelle procedure esecutive pendenti,

AVVISA

che il giorno **13 maggio 2025 ore 15,30** avrà luogo avanti il Professionista Delegato Avv. Marco Scassa la **vendita telematica asincrona tramite piattaforma www.astetelematiche.it**, dell'immobile di seguito indicato e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Lotto Unico

Gli immobili caduti nel procedimento esecutivo *de quo* sono siti nel Comune di San Damiano d'Asti (AT) in Borgata Valdoisa n. 35 e sono venduti in un unico Lotto.

Il Lotto Unico posto in vendita è dunque attualmente censito come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di San Damiano d'Asti (AT) – diritto di piena proprietà:

- **Foglio 51 Particella 861 Subalterno 5 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 13,5 vani;**
- **Foglio 51 Particella 1107 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 107 mq;**
- **Foglio 51 Particella 1104 Subalterno 2 Categoria C/7 Classe U Consistenza 15 mq;**
- **Foglio 51 Particella 1104 Subalterno 3 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 98 mq;**

Catasto Terreni – Comune di San Damiano d'Asti (AT) – diritto di piena proprietà:

- **Foglio 51 Particella 863 Qualità Prato Classe 3 Are 21 Centiare 00.**

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio 51 alla particella 861 è edificata su area di pertinenza di proprietà dell'esecutata a tre piani fuori terra, l'accesso è garantito da pubblica via e si trova in zona prevalentemente residenziale/agricola; è costituita da un fabbricato unifamiliare di ampie dimensioni, indipendente su tre lati, aventi le caratteristiche costruttive tipiche della cascina piemontese con vocazione agricola. L'immobile è realizzato con struttura in muratura portante, solai misti (parte in latero-cemento, parte in voltine di mattoni, parte in legno), il tetto è composto da una grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura di coppi, tamponamenti esterni in mattoni in parte intonacati, distribuzione interna di mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, dotato di allacciamenti idrici/elettrici e impianto di riscaldamento. Il tutto risulta così composto:

piano terra: cucina, camera, ripostiglio, disimpegno, camera, cantina e porticato;

piano primo: cinque camere, wc e terrazzo;

piano secondo: tre camere, ripostiglio e locale sgombero; il tutto per totali 438,61 mq.

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio 51 alla particella 1107 è edificata su area di pertinenza di proprietà dell'esecutata, ha accesso da pubblica via ed è costituita da magazzino e/o locali di deposito; è realizzata con struttura in legno, tamponamenti e coperture in pannelli di lamiera grecate;

Il tutto risulta così composto: due depositi oltre portico; il tutto per complessivi 184 mq.

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati Foglio 51 alla particella 1104 (Subalterno 2) è data da una tettoia aperta realizzata con struttura in legno, tetto composto da grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi.

Il tutto risulta così composto: tettoia aperta per complessivi 15 mq.

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati Foglio 51 alla particella 1104 (Subalterno 3) è edificata su area di pertinenza di proprietà dell'esecutata con accesso dalla pubblica via ed è costituita da un fabbricato/magazzino/locale deposito composto di due piani aventi le tipiche caratteristiche costruttive della cascina piemontese con vocazione agricola; è realizzato con struttura in muratura portante, solai misti (parte in voltine in mattoni e parte in legno), tetto composto da grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi, tamponamenti esterni in mattoni, privo di pavimentazioni, dotato di allacciamenti elettrici; il fabbricato è così distribuito:

piano terra: numero tre depositi;

piano primo: numero un deposito; il tutto per complessivi 113 mq.

L'unità immobiliare censita al catasto Terreni alla particella 863 è data da un terreno agricolo con le caratteristiche e la qualità di prato.

Sono state rilevate difformità catastali ovvero tale lotto, precedentemente, era accatastato come segue:

Catasto Terreni Comune San Damiano d'Asti (AT):

Foglio 51 particella 400 Natura Terreno Consistenza 15 are 60 centiare;

Foglio 51 particella 858 Natura Terreno Consistenza 5 are 20 centiare;

Foglio 51 particella 861 Natura Fabbricato rurale;

Foglio 51 particella 862 Natura Fabbricato rurale Consistenza 1 are 10 centiare;

Foglio 51 particella 863 Natura Terreno Consistenza 21 are.

L'odierno esatto accatastamento, come precedentemente individuato, è stato eseguito dal Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato della redazione della perizia di stima, Geom. Ghisa Gianluca – con studio in Corso Savona n. 173 – Asti – il quale ultimo ha provveduto ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento al catasto.

Il fabbricato ricade all'interno P.R.G.C. vigente che classifica l'area sulla quale insite il compendio in vendita come Area E – agricola.

Con riguardo alla conformità della costruzione alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità/abitabilità si fa presente che sono emerse difformità urbanistiche. Tali difformità risultano in parte sanabili mediante comunicazione onerosa per opere realizzate in assenza e/o difformità di titolo edilizio abilitativi da presentare al Comune di San Damiano d'Asti il cui costo non è stato possibile preventivare; non è stato invece rinvenuto certificato di abitabilità.

Ai sensi dell'art. 173 c.p.c. *quater*, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. del D.P.R. n. 380/2011 e di cui all'art. 40 della L. n. 47/1985 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 perito estimatore che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. n.

47/1985.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella perizia estimativa agli atti della procedura e da intendersi qui integralmente trascritta 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 del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario – delle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

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

Prezzo base: € 98.232,18 (Euronovantottomiladuecentotrentadue/18);

Offerta minima: € 73.674,13 (Eurosettantatremilaseicentosestantaquattro/13);

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica 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 sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura;

Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile dall'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”;

L'offerta con i documenti dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del 12 maggio 2025 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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 di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica), dal Tutore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva facoltà di

depositarli 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 7 del D.M. 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo 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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento – ovvero 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;
- 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 (salva la facoltà di depositarli all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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, 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 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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente **IBAN IT76 C08530 10304 000000002599**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 176/2017 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, ovvero entro il 12.5.2025. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri 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 € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e 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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati 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, 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 il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente 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;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica 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 procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) 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 specificatamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista delegato 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 professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di

aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 (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 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.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di **€ 2.000,00** e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata sei giorni, ovvero dal giorno 13 maggio 2025 dalle ore 15.30 e terminerà alle ore 12,00 del 19 maggio 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine, 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 del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per la gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato 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 di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica 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'unico 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 nè 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**, 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 di 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.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarne agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultino sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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 massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo 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 di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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. 1/9/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 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 o nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già 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, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una 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: delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; Non è necessario richiedere altra autorizzazione al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicchè solo a

questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i compendi pignorati contattando il custode degli immobili: **Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, 10156 Torino (TO) Strada Settimo 399/15, telefono 011/4731714, fax 011/4730562, cell. 366/4299971, email: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.**

Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it.

Asti, li 29.1.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Scassa