

STUDIO LEGALE
Avv. Febronia Pichilli
Piazza della Repubblica n. 4 - 10121 Torino
Via Bertolotti n. 6 Torino
tel 011/0436113 - tel/fax 089/3180076
Pec: pichilli@pec.it
e-mail: avvmoniapichilli@gmail.com

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 10/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Febronia Pichilli, visti il provvedimento emesso dal G.E. dott. Giuseppe Amoroso del 30/05/2023 e successivi provvedimenti, con il quale venivano delegate alla scrivente le operazioni di vendita, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c Arch. Georgia Maritan datata 20/05/2023, visti gli artt. 591 bis e 570 e segg. c.p.c.

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei beni immobili così descritti come da perizia in atti dell'Arch. Georgia Maritan

LOTTO UNICO

Nel Comune di in Valfenera, via Borgonuovo n. 11 piena proprietà di:

1) **Unità immobiliare Foglio 22, Particella 208, sub. 3 (ex sub. 1)** facente parte di una villetta bifamiliare (part. 208 e 517) il cui accesso pedonale avviene da un unico cancello che si apre sul giardino. Sebbene ogni unità abbia la sua parte esclusiva di giardino, questo non è fisicamente delimitato. Posteriormente è presente un cortile carrabile al quale si accede da una strada, per metà nella particella 208 e per l'altra metà nella part. 390, ma ad effettivo uso delle particelle 208,517, 390 e 359 (regolamentato da servitù di passaggio). Il cortile, come il giardino, non è fisicamente diviso tra le unità immobiliari, inoltre il cancello di accesso e la parte di cortile, entrambi di proprietà dell'esecutato, sono utilizzabili dal vicino in quanto gravati da servitù. L'unità abitativa si sviluppa su due livelli collegati da due vani scala: uno interno all'unità abitativa che collega i due piani residenziali e uno in comune con la proprietà adiacente che collega il piano terra al piano sottostante. L'accesso avviene dal portico che si affaccia sul giardino. Al piano terreno vi sono due camere da letto, un bagno, una cucina e un soggiorno. Al primo piano (sottotetto) c'è un bagno di circa 6 mq e una camera di circa 35 mq che affaccia su un terrazzo coperto di circa 8 mq. L'unità abitativa è riscaldata tramite termosifoni in ghisa e gestita da una centralina termica posta nel disimpegno del piano terra. L'impianto elettrico è datato ma funzionante, ogni piano è collegato ad un salvavita differente.

2) Laboratorio Artigianale: Foglio 22, Particella 208, sub. 4 (ex box auto, sub. 2).

Al piano interrato sono presenti delle stanze in fase di lavorazione, sia dal punto di vista edile che impiantistico. Al piano si accede dal vano scala interno comune e da una porta basculante esterna. Dal vano scala si accede ad un disimpegno, di meno di 2 mq, che si collega ad una prima stanza di circa 14 mq, denominata "laboratorio" ad oggi utilizzata come deposito legna. Da questa stanza è possibile accedere alla centrale termica e, tramite una porta basculante, ad un cortile esterno. Una delle pareti è visibilmente da completare (cartongesso) e ciò la mette in comunicazione con un'altra stanza (sempre laboratorio) di circa 14 mq. Da quest'ultimo laboratorio, si accede ad un disimpegno di circa 3 mq, che lo mette in collegamento con il bagno (circa 6 mq), una stanza di circa 29 mq e un'altra di circa 12 mq. Nel bagno sono stati installati gli attacchi per i sanitari (doccia, lavandino, wc e bidet) e per il riscaldamento. Nella stanza di 29 mq, denominata "ufficio" è presente un termosifone. La stanza di 12 mq, forma un open-space con l'ufficio, è stata controsoffittata e sono stati installati gli attacchi per un lavandino e per il gas.

LE SERVITU': La particella in oggetto (208) é gravata da servitù di passaggio, come indicato nell'atto a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx; l'atto individua le servitù di passaggio e la divisione delle spese di realizzazione e manutenzione della strada privata a cavallo delle particelle 359 e 208. Su tale strada hanno diritto di passaggio le particelle 359, 208 e 369. Per quanto riguarda la manutenzione, 2/4 spettano alla particella 359, 1/4 alla particella 208, e 1/4 alla particella 369. L'atto inoltre individua le servitù di passaggio e la divisione delle spese di manutenzione dell'intero cortile posto sul retro delle particelle 208 e 369: entrambe le particelle hanno la servitù di passaggio su tutto il cortile e la manutenzione è divisa a metà. **Come da perizia in atti** risulta che sull'atto la particella che viene indicata come 359 ad oggi comprende le particelle 359 e 390; inoltre sull'atto la particella 369 ad oggi corrisponde alla particella 217.

DATI CATASTALI E CONFINI

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Valfenera (AT), come segue:

- **Unità immobiliare: Foglio 22, Particella 208, sub. 3 (ex sub. 1), Cat. A7, Classe 1, Consistenza 7 vani, Sup. Catast. 144 mq, Rendita 469,98;**
- **Laboratorio: Foglio 22, Particella 208, sub. 4 (ex box auto sub 2), Cat. C3, Classe U, Consistenza 80**

mq, Sup. Catast. 99 mq, Rendita 218,98.

CONFINI: il lotto 208 confina a sud con le particelle 389 e 363, a ovest con la particella 390, a nord con la particella 545, a est con la particella 517.

ACCESSI: L'unità immobiliare è una porzione di una villa bifamiliare. L'accesso pedonale e carraio del lotto avvengono da punti in comune.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dalla famiglia dall'esecutato.

REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Come da perizia in atti risultano i seguenti atti autorizzativi inerenti le porzioni di edificio nelle quali ricadono le unità pignorate, ovvero:

- Licenza edilizia n. 285 del 19/04/1975 per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione e per la costruzione di una recinzione;
- Autorizzazione alla Abitabilità/ Usabilità rilasciata il 05/12/1981;
- Concessione edilizia 1162 del 19/02/1996 per Mutamento di destinazione d'uso di locali siti al piano seminterrato di fabbricato civile per adibirli a laboratorio ed uffici.

Inoltre è stato rilasciato un PdC 587 del 09/10/2017 per "Rifacimento porzione di muro di sostegno e recinzione posta a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato sui lati sud e ovest. Realizzazione di alcune opere interne" che però NON HA EFFICACIA in quanto non è mai stata presentata un inizio lavori con i relativi allegati. Pertanto tale pratica è da ritenersi nulla.

Per quanto appena asserito, la situazione autorizzata risulta essere la CE 1162 del 1996 e tutte le opere realizzate posteriormente sono da ritenersi abusive.

Dalla perizia risultano delle difformità che sebbene seguano le indicazioni del PdC 587/2017, non sono da ritenersi valide in quanto il relativo permesso è di fatto nullo. Le difformità consistono in alcune opere interne che non modificano la destinazione d'uso autorizzata, non modificano le facciate e non includono aspetti strutturali. Gli illeciti presenti sono sanabili tramite CILA in Sanatoria che prevede il pagamento dei diritti di segreteria e una sanzione amministrativa.

STUDIO LEGALE
Avv. Febronia Pichilli
Piazza della Repubblica n. 4 - 10121 Torino
Via Bertolotti n. 6 Torino
tel 011/0436113 - tel/fax 089/3180076
Pec: pichilli@pec.it
e-mail: avvmoniapichilli@gmail.com

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla perizia in atti risulta APE per l'abitazione, sub 3 - Classe energetica G, Epgl,nren 256.05 kWh/mqanno. Per quanto riguarda il laboratorio, non è stato redatto il relativo APE in quanto trattasi di unità in fase di completamento, edilizio e impiantistico.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: € 66.853,50;**
- 2) Offerta minima: € 50.140,12;**
- 3) Rilancio minimo di gara: € 2.500,00;**
- 4) Termine presentazione offerte telematiche: 09 giugno 2025 ore 12,00;**
- 5) Data, ora e luogo inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 10 giugno 2025 – ore 11,00, in Torino (TO) Via Bertolotti n. 6;**
- 6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di eventuale gara: 16 giugno 2025 ore 11,00 (salvo autoestensione di 15 minuti);**
- 7) IBAN C.C. intestato alla procedura per deposito cauzione e saldo prezzo: “ Tribunale di Asti RG. 10/2022” - Banca d'Alba Credito Cooperativo – Filiale di Torino Via Meucci – IBAN: IT26T0853001000000000270394.**

Si precisa che in fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara NON è consentito l'inserimento di importi decimali;

- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..**

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate SOLAMENTE con le modalità telematiche 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;
- 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 di acquisto, con i documenti allegati, DOVRA' essere depositata ENTRO LE ORE 12:00 del 09 GIUGNO 2025 ossia il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute, 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 casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 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 E' IRREVOCABILE e dovrà riportare i seguenti dati:**

- Il cognome ed il nome, ovvero la ragione sociale o la denominazione, in caso di società o altri enti;
- il luogo e la data di nascita;
- il numero di Codice Fiscale, ovvero la partita IVA in caso di società o altri enti;
- l'indirizzo di residenza o domicilio, ovvero la sede sociale, in caso di società o altri enti;
- il recapito telefonico e lo stato civile del soggetto al quale andrà intestato l'immobile;
- 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 dello Stato di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015;

- se l'offerente è coniugato, dovrà essere precisato il regime patrimoniale prescelto; in caso di regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte ovvero che renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Codice Civile;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite PEC per 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 dovrà 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, ultimo comma, 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 la 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 settimo del DM 227/2015);

L'offerta deve altresì contenere:

- 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 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 (**LA CAUZIONE DOVRA' ESSERE ACCREDITATA E VISIBILE SUL CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO ANTECEDENTE A QUELLO FISSATO PER L'APERTURA DELLE BUSTE**);
- 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;
- l'offerente dovrà presentare la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli atti relativi alla vendita e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed a corpo e non a misura.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
2. la documentazione attestante il versamento della cauzione (ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (sopra già indicato), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
3. la richiesta 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente che sottoscrive l'offerta e copia del documento di autorizzazione;
6. se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente 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 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;

8. 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.

CAUZIONE

- L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare 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; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- Il numero del conto corrente su cui effettuare il pagamento è già sopra indicato e comunque sarà anche presente sul sito www.astetelematiche.it;
- Il bonifico, con **CAUSALE "procedura esecutiva n. 10/2021 RGE Trib. Asti, versamento cauzione"** con indicazione del n. del lotto, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica (accertarsi preventivamente sui tempi di EFFETTIVO accredito);
- 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 SARA' CONSIDERATA INAMMISSIBILE;**
- 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.

PAGAMENTO DEL BOLLO DOVUTO PER LEGGE

L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia estinto 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".

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) a tutte le altre attività riservate per legge al Giudice dell'Esecuzione o al Cancelliere avverranno a cura del Professionista Delegato presso il proprio studio in Torino via Bertolotti n. 6. La data dell'udienza di vendita e per l'apertura delle buste è disposta per **il giorno 10 giugno 2025 ore 11.00.**

- l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale www.astetelematiche.it;
 - le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nel presente 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 predetta, il Delegato procederà a:
- verificare la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessari da allegare;
 - verificare l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
 - dichiarare ammissibili le offerte valutate regolare, dichiarando aperta la gara in caso di più offerenti validi.

Si precisa che 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 assicurarne l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel caso di presentazione di UNA sola offerta valida

Il delegato:

A) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente 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:

a) 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 in ogni caso nel verbale);

b) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 cpc;

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'Esecuzione e chiederà precedersi 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.

Nel caso di presentazione di più offerte valide

Il delegato aprirà la GARA TELEMATICA tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due 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.

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni ovvero dal 10 giugno 2025 ORE 11.00 e terminerà il 16 giugno 2025 ORE 11:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, **OGNI OFFERENTE AMMESSO ALLA GARA SARA' LIBERO DI PARTECIPARE O MENO.**

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

-) l'offerta recante il prezzo maggiore nonché l'elenco delle offerte in aumento sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti tramite la piattaforma www.astetelematiche.it;

-) il 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 comunicazione 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 Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso i 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 PRIORITA':

- 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 di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna offerta.

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

bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro 10 giorni - ai soggetti offerenti non risultanti aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione. Nell'ipotesi di vendita di più lotti il Delegato sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 cpc e dell'art. 163 disp., att. cpc ove, per l'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.

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. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare, altresì, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, secondo disposizioni ed importi 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 al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento. Nel caso in cui l'aggiudicatario dovesse versare il prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, allora dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, comma 3 cpc e 2822 cc.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di **mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 (quindici) giorni dall'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, 4° comma, del D.Lgs. 01.09.1993 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 cc, previa necessaria interlocuzione con il Delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

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: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); delle rate insolute; del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra, il Delegato verificherà: 1) la natura del mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione della ipoteca; 2) la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado, sicché solo a questo potrà essere pagato il saldo prezzo.

INFORMAZIONI E PRECISAZIONI ULTERIORI

- chiunque, con la sola eccezione del debitore, può partecipare alla vendita;
- non è possibile formulare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale; è invece possibile conferire mandato speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta;
- unicamente agli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare;
- l'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito, ai sensi e per gli effetti dell'art.571 cpc con le eccezioni ivi previste. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- nella vendita non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- ai sensi dell'art. 587 cpc, se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione

dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone una nuova vendita e la cauzione verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa. Se il prezzo alla 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 cpc;

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

- l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel circondario del Tribunale di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione;

- nel caso in cui non ci siano domande di assegnazione o non siano accoglibili e/o non siano pervenute valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato (sentito anche il creditore precedente), eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 cpc.

PUBBLICITA'

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul Portale delle vendite e notificata agli aventi diritto ai sensi di legge, anche avvalersi 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 per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione.

Il presente avviso sarà (omesso il nominativo del soggetto esecutato e di eventuali soggetti terzi), pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale sui siti internet www.astegiudiziarie.it, sito web del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it.

Le attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuati dall'avvocato delegato presso il suo studio in Torino Via Bertolotti n. 6 (Tel: 011/0436113).

CUSTODE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** avente sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/4731714, fax 011/4730562, cell. 366/6515980,

STUDIO LEGALE
Avv. Febronia Pichilli
Piazza della Repubblica n. 4 - 10121 Torino
Via Bertolotti n. 6 Torino
tel 011/0436113 - tel/fax 089/3180076
Pec: pichilli@pec.it
e-mail: avvmoniapichilli@gmail.com

indirizzo mail: immobiliari@ivgpiemonte.it oppure PEC: ifir560@pec.ifir.it; per visionare l'immobile e per richiesta di visita inviare una e-mail a **richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it** Gli interessati potranno contattare l'Istituto onde avere informazioni relative agli immobili in vendita, consultare gli atti relativi e concorderà tempi e modi per l'eventuale visita degli stessi.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Asti Giudiziarie Inlinea S.p.A. al numero Verde ad addebito ripartito: 848.582.031 oppure "Staff Vendite" 0586/095310 - dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Torino/Asti, lì 18 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Febronia Pichilli