

TRIBUNALE DI ASTI

**Avviso di vendita di immobile in modalità asincrona
Esecuzione immobiliare n. 207/2022**

**Promossa da
Condominio ARGENTERA (Avv. Sara Marcarino)**

Il sottoscritto **Conti avv. Carlo (CNTCRL62A09A479Z PEC. conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu)** iscritto all'Albo degli avvocati di Asti con studio in Asti Corso Dante 97 delegato - ai sensi dell'art. 591 bis cpc dal giudice delle esecuzioni dott.ssa Paola Amisano con provvedimento del 02.02.2025 comunicato il 03.02.2025- al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare anzidetta; tenuto conto delle prescrizioni stabilite nell'atto di delega; esaminati gli atti del fascicolo processuale; Visti gli artt. 569,570,571,572,573,574,575,576 e segg. Del codice di procedura civile e gli altri articoli e norme ivi richiamate;

DISPONE

La vendita telematica asincrona in data 29 maggio 2025 alle ore 16,00 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni in lotto unico così strutturato:

Comune di BRA (CN)

**Catasto Fabb. foglio 58 particella n.1785 sub.29 (ex 644sub 30) Cat A/2 cl 2 alloggio vani 4,5 ,
rendita catastale €. 348,61;**

**Catasto Fabb. foglio 58 particella n. 1785 sub 67 (ex 646 sub 15) cat C/6 cl. 4 autorimessa mq. 12
rendita €. 71,89;**

**Catasto Fabb. foglio 58 particella n. 1785 sub. 80 (ex 646 sub 28) cat. C/6 Cl.4 autorimessa mq.12
rendita €. 71,89;**

Descrizione degli immobili pignorati

L'unità immobiliare abitativa è inserita all'interno di Condominio denominato *Argentera* edificato a fine degli anni '70 disposto su quattro piani fuori terra con destinazione abitativa ed un piano seminterrato avente destinazione autorimesse e cantine. Nella stessa area cortilizia è ubicato un basso fabbricato in cui sono dislocate autorimesse. Il complesso immobiliare è diviso in n.2 ingressi distinti. Il condominio presenta muri a cassa vuota, solaio in ferro e laterizio, il tetto risulta in cemento e manto di copertura in tegole. I serramenti esterni sono in alluminio e tapparelle in pvc. I pavimenti in tutti i locali abitativi dell'unità immobiliare sono in piastrelle di ceramica. I pavimenti e rivestimenti in cucina e nei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono tinteggiate. L'abitazione ha altezza interna di m.3.00. E' dotata di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento

con caldaia centralizzata sita all'interno del locale tecnico al piano seminterrato. Il locale cantina è sito al piano seminterrato di avente pavimento in battuto di cemento, porta d'ingresso in ferro, altezza interna m.2.25.

Catasto fabbricati Fg. 58 part. 1785 sub 29 (ex 644 sub 30) Abitazione

Piano primo mq.65.83 (mq. 81,29 con balconi e cantina)

Soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, ingresso e servizio igienico; Cantina; Il locale cantina è sito al piano seminterrato avente pavimento in battuto di cemento, porta d'ingresso in ferro, altezza interna m.2.25

Piano terra foglio 58 part. 1785 sub 67(ex 646 sub.15 piano terra) mq. 12,00 Autorimessa

L'autorimessa è inserita all'interno di basso fabbricato prospiciente l'edificio principale ubicato al piano dell'area cortilizia Il serramento esterno è in ferro con chiusura a chiave. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono tinteggiate. Ha altezza interna di m.2.35. E' dotato di impianto elettrico.

Piano terra Foglio 58 part. 1785 sub 80 (ex 646 sub.28 piano terra) mq.12,00 Autorimessa.

L'autorimessa è inserita all'interno di basso fabbricato prospiciente l'edificio principale ubicato al piano dell'area cortilizia Il serramento esterno è in ferro con chiusura a chiave. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono tinteggiate. Ha altezza interna di m.2.35. E' dotato di impianto elettrico.

Conformità edilizia e inserimento nel PRGC

Dalla disamina del P.R.G.C. attualmente vigente del Comune di Bra, risulta che il compendio immobiliare oggetto della presente perizia, ricade in zona individuata come T3 "*Tessuto urbano con impianto seriale*" regolamentata dall'art.29 delle Norme Tecniche d'Attuazione. E' stato eseguito l'aggiornamento catastale (Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione Prot. n.CN0104307/2023 del 06/09/2023) in quanto la situazione dell'unità immobiliare (Foglio 58 mappale 644 sub.30) oggetto della presente perizia non era correttamente rappresentata sulla planimetria catastale esistente. Dagli accertamenti e ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bra, l'immobile risulta edificato in periodo posteriore al 01/09/1967 e sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

Licenza Edilizia n.2558 del 20/06/1973 per costruzione fabbricato di civile abitazione sito in Largo Europa n.4 a nome di ...*omissis* e...*omissis*;

Certificato di Agibilità presentato il 22/09/1975 e rilasciata in data 22/12/1975;S.C.I.A. in sanatoria Prot. n.60129/2022 del 24/11/2022, riferimento Prat. n.2022/242 per accertamento di conformità ex art. 37 D.P.R. 380/2001 per difformità rispetto alla Licenza Edilizia n. 2558 del 20/06/1973; Si allega dichiarazione da parte del Geom. ...*omissis* in qualità di Tecnico incaricato dall'Amministratore del ...*omissis* di redigere S.C.I.A. in sanatoria sopra citata (Prot. n.60129/2022 del 24/11/2022,

riferimento Prat. n.2022/242) in cui afferma la corretta disposizione dei locali abitativi dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Si dichiara che dopo aver effettuato i sopralluoghi necessari, la situazione urbanistica, catastale e presso le unità immobiliari risultano uguali e pertanto conformi.

Si precisa che in data 28.11.2024 è stata eseguita variazione di modifica d'identificativo (pratica CN/0228809) come risulta dalla CTU cui si rinvia.

L'immobile confina a Nord con la strada comunale; ad Est con il foglio 58 mappali 135 e 137; a Sud con il foglio 58 mappali 327 e 357 (strada comunale); ad Ovest con il foglio 58 mappali 717,129,257 e 858. La descrizione attuale del bene oggetto della presente perizia è conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento. Immobile attualmente occupato.

Attestazione di prestazione energetica n. 2023 211064 0029 valida fino al 06.10.2033 classe energetica E a firma di Orbassano Marco 06.10.2023.

Il prezzo indicato in perizia, cui si rinvia, ed al quale il delegato alla vendita si adegua è il seguente:

- **Il prezzo base, per la vendita odierna è fissato in Euro 61.000,00 (euro Sessantunomila,00)**
- **OFFERTA VALIDA AL 75% DEL PREZZO BASE: Euro 45.750,00 (euro Quarantacinquemilasettecentocinquanta,00)**
- **CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (NON INFERIORE AL 75%) pari ad Euro 4.575,00**
- **Rilancio minimo di euro 1.500,00 (millecinquecento,00)**
- **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE SU CONTO CORRENTE INTESTATO a TRIBUNALE DI ASTI Esecuzione immobiliare nr. 207/2022 presso CASSA DI RISPARMIO ASTI SPA ag. 6 Piazza Vittorio Veneto Asti**

IBAN IT07 Y060 8510 3060 000000 31111

In merito si precisa, che dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ASINCRONA

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

Si avvisa che alla udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le domande di partecipazione dovranno essere presentate solo con le modalità telematiche tramite modulo web “offerta telematica “del ministero della Giustizia cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendite 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”.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente all’udienza di vendita telematica sopra indicata, 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 del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L’offerta, a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatore accreditati e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell’art. 12 comma 5 del DM 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di poste elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12 comma 4 e dell’art. 13 del DM 32/2015 con la precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali

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

- 1) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 2) L’anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 3) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 4) L’indicazione del referente della procedura;
- 5) La data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- 6) Il prezzo offerto non ché il termine per il versamento del saldo prezzo(in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione);
- 7) L’importo versato a titolo di cauzione;
- 8) La data, l’orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 9) L’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 10) L’eventuale recapito di telefono mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- 11) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione ;
- 12) La dichiarazione di volersi avvalere delle agevolazione fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- 13) La dichiarazione, nel caso di esclusione del bene dalla comunione legale, resa dall'altro coniuge ai sensi dell'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- 14) L'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica , con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario intestato alla procedura ES. IMM. 207/2022. Il bonifico con causale " Proc.Esecutiva nr. RG. 207/2022 Tribunale di ASTI, versamento cauzione" (con la dicitura LOTTO UNICO ovvero indicazione del LOTTO se vi sono più lotti) dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno antecedente la vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza, il Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16,00€) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel " *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*". **Per tutto quanto non previsto si rinvia alle specifiche del Tribunale di Asti dell'08.05.2018 nonché dell'ordinanza di vendita 02.02.2025 che costituiscono parte integrante di questo avvio di vendita e del DM 32/2015.**

ESAME DELLE OFFERTE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà la durata di giorni 6 (sei) con inizio il 29 maggio 2025 con termine alle ore 12,00 del 3 giugno 2025 salvo i prolungamenti come sopra descritti; **il rilancio minimo è di 1.500,00 € (millecinquecento,00 euro). Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero e non è consentito l'inserimento di importi decimali.**

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

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

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase della gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta certificata o di posta certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma

www.astetelematiche.it sarà l'ultimo canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

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

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata supporto di ciascuna. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro dieci giorni - ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dagli stessi per il versamento della cauzione. Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 cpc ed art. 163 disp. Att. Cpc qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali risultanti dagli atti.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento oltre ad effettuare la dichiarazione ex art. 586 cpc, ultimo comma.

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

Per gli immobili gravati da mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Legislativo nr.385 del 1993 ovvero per i contratti stipulati anteriormente al 01.01.1994 concesso ai sensi del T.U. n.646/1905, l'aggiudicatario potrà:

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

B) Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi di detta facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà ai sensi dell'art. 41, quarto comma D. Lgs. n. 385/1993, versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (capitale, accessori e spese)ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal Delegato (in ossequio all'ordinanza di vendita), versando il restante 20%(oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2 comma settimo, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dall'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di 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 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 residente nel comune di Asti dovrà eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

INFORMA

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite e notificata agli aventi diritto ai sensi di legge anche avvalendosi di notifica diretta da parte del delegato a mezzo pec e sarà anche inserita nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato conosciuto dalle parti costituite prescindendo dalla sua eventuale notificazione. Tutte le attività che a norma degli art.571 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dell'avvocato Carlo Conti ([PEC. conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu](mailto:PEC.conti.carlo@ordineavvocatiasti.eu)) come sopra delegato presso il suo studio in Asti Corso Dante 97 tel. 0141/590502 fax 0141/430245 tutti i giorni feriali dalle ore 08.00 alle ore 20.00. **Per effettuare visite presso l'immobile prendere contatti con l'IVG, custode degli immobili, telefono nr. 011/4731714- 011/485338 - fax 011/4730562; cellulare 3664299971 o all'indirizzo mail immobiliari@ivgpiemonte.it.**

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

Asti, 13.02.2025

il professionista delegato avv. Carlo Conti

