

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 166/2021 R.E.

Il sottoscritto **AVV. LORENZO LOMBARDI**, con studio in Asti, C.so Dante n. 51 vista la ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, del 27/06/2023 comunicata il 28/06/2023, di delega delle operazioni di vendita senza incanto, visti gli artt. 591 bis e 576 e 570 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **10 giugno 2025 alle ore 15.30** presso il proprio studio in Asti, C.so Dante n. 51 procederà alla

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. in combinato disposto con il D.M. Giustizia 26/02/15 n. 32:

Lotto Unico: in Comune di Carmagnola (TO), Via Moncalieri n. 27, composto da appartamento al piano terzo (IV fuori terra) facente parte di un fabbricato di civile abitazione a regime condominiale ubicato in zona periferica rispetto al concentrico, in zona nord.

Censito al NCEU del Comune di Carmagnola al Foglio 102 Particella 239 sub. 33, piano 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 4,5, superficie catastale totale 75 mq., superficie catastale totale escluse aree esterne 74 mq., R.C. € 290,51.

Coerenze: pianerottolo, vano scale, cortile condominiale, alloggio della scala, via Moncalieri, alloggio della scala, vano ascensore a due lati, salvo altri e/o variati.

Il fabbricato, di cui l'immobile di che trattasi fa parte, risulta costituito da cinque piani fuori terra e da un piano seminterrato, dotato di ascensore, impianto citofonico e allacciato all'impianto di teleriscaldamento.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità e di sicurezza degli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare oggetto di stima e non è stato possibile verificare la funzionalità di predetti impianti.

L'unità immobiliare di che trattasi risulta costituita da ingresso / disimpegno, tinello, cucinino, due camere, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi, cantina di pertinenza.

Lo stato di manutenzione e di conservazione della stessa risulta sufficiente e la distribuzione interna risulta funzionale.

L'unità immobiliare posta in vendita è attualmente in uso dal coniuge e dal figlio del debitore esecutato.

La costruzione dove risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente atto ricade all'interno dell'area identificata dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C) del Comune di Carmagnola (TO) in "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria". La cartografia del vigente P.R.G.C. Tav. 3.1.2 cui afferiscono i vigenti relativi parametri normativi delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e il vigente Regolamento edilizio, potranno essere estratti telematicamente dal sito internet del vigente strumento regolatore del territorio del Comune di Carmagnola (TO).

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità.

Sono stati rinvenuti negli archivi del Comune di Carmagnola (TO) – Settore Edilizia privata i seguenti titoli abilitativi, afferenti al fabbricato ove risulta ubicata l'unità immobiliare posta in vendita:

- licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963;
- permesso di abitabilità in data 14.02.1972.

Dalla verifica degli elaborati grafici allegati ai sopra indicati titoli abilitativi rispetto allo stato di fatto rilevato, sono emerse le seguenti difformità:

- il balcone ubicato sul retro del fabbricato risulta essere tamponato con serramento fisso in tipo alluminio vetrato, opera non prevista dal titolo abilitativo e pertanto abusiva;
- non è stato possibile prendere visione della cantina, tuttavia si segnala apparente discordanza tra l'elaborato grafico relativo al piano seminterrato allegato alla Licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963 e la planimetria catastale presente in banca dati del 04.04.1974 per diversa destinazione e distribuzione interna dei locali.

Restano salve le eventuali difformità e / o abusi edilizi, rispetto ai titoli sopra indicati, ivi comprese quelle sulle parti comuni e / o sulle aree esterne di pertinenza del fabbricato in parola, eventualmente ravvisati dal preposto Ufficio tecnico di vigilanza del Comune di Carmagnola (TO) in futura sede di istruttoria di pratica edilizia in sanatoria. Restano salve, altresì, le tolleranze costruttive previste ai sensi e agli effetti dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Per quanto concerne l'abuso edilizio relativo alla chiusura con serramento vetrato del balcone ubicato sul lato interno, l'aggiudicatario dovrà verificare se sussistono i presupposti per l'ottenimento del permesso in sanatoria sia per quanto concerne i profili amministrativi, sia sotto il profilo civilistico in quanto, sono sempre salvi e impregiudicati i diritti dei condòmini e dei terzi. Qualora non dovessero sussistere le condizioni per poter legittimare l'abuso in questione, le opere in difformità dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo.

Per quanto concerne il presunto abuso edilizio relativo al piano cantinato si segnala che nell'eventualità il medesimo, qualora accertato dal settore vigilanza del Comune di Carmagnola, non potrà non interessare sia parti comuni che parti in proprietà esclusiva.

L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare, a propria cura e spese, avvalendosi di un professionista abilitato, la domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il costo degli oneri di regolarizzazione urbanistica (procedura di regolarizzazione, relative sanzioni amministrative, eventuali oneri, bolli, diritti di segreteria e costo dell'onorario del professionista abilitato incaricato) è stato stimato prudenzialmente in € 3.750,00 (pari al 5,00% del valore lordo di stima determinato in € 75.000,00), fatte salve eventuali opere di adeguamento, demolizioni e rimozioni ove richieste dall'Ente Pubblico (es. rimessa in pristino stato) ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà inoltre, nell'eventualità, provvedere a propria cura e spese agli eventuali conseguenti aggiornamenti catastali. Restano a esclusivo carico del futuro aggiudicatario le eventuali spese connesse alle opere di rimessa in pristino stato qualora prescritte dalla PP.AA. ovvero dalla Autorità Giudiziaria.

Trattandosi di unità immobiliare posta all'interno di uno stabile condominiale, ad essa compete la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, come descritto nel Regolamento di Condominio citato nell'atto di provenienza e non rinvenuto.

Al riguardo si evidenzia che i millesimi di comproprietà indicati dall'amministratore pro tempore (24,798/1.000) differiscono rispetto a millesimi di comproprietà indicati sull'atto di provenienza (98,848/1.000).

Si precisa che dalle informazioni assunte presso l'amministratore dello stabile, risulta, alla data della redazione della relazione di stima, che:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è risultato essere di € 1.143,26 consuntivo gestione ordinaria 2021 e di € 1.163,98 consuntivo gestione riscaldamento 2021/2022;

- nessuna spesa straordinaria deliberata;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia; € 467,00 saldo consuntivo gestione ordinaria 2021 - € 932,98 saldo consuntivo gestione riscaldamento 2021/2022.

Chiarimenti, delucidazioni e maggiori informazioni al riguardo possono essere richieste all'amministratore pro tempore del condominio, Carmagnola (TO).

Al riguardo si richiama l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., così come modificato dall'art. 18 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, che dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Inoltre l'amministratore condominiale, sulla base delle nuove norme introdotte dalla riforma del condominio, nel caso in cui l'inquilino non paghi le quote di propria competenza, potrà procedere contro il proprietario.

Si da atto che è stato rilasciato attestato di certificazione energetica n. 2023 206178 0011 del 14/05/2023 a firma del Geom. Gianluca Giovara.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche interne ed esterne si fa rinvio alla relazione di stima depositata nella procedura esecutiva dal CTU **Ing. Massimo Boffano** da intendersi qui integralmente trascritta e consultabile sui siti internet di cui infra.

Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma TU 380/2001 ed all'art. 40 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nei termini dalle stesse previsti.

Il fabbricato di civile abitazione sopra descritto viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

- L'unità immobiliare sopra descritta viene posta in vendita in lotto unico al **prezzo base di € 37.850,00 (trentasettemilaottococinquanta/00)**, pari al prezzo di stima ridotto di tre volte nei termini di legge, **offerta minima valida € 28.390,00** (pari al 75% del prezzo base), **rilanci in caso di gara tra più offerenti € 500,00.**

Si precisa che sia l'offerta sia i rilanci in aumento in caso di gara non potranno prevedere importi con decimali.

- Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente 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

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 09/06/2025** 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell’art. 12 comma 5 del D.M. 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 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, stato civile, e se coniugato, il regime patrimoniale, codice fiscale e/o partita IVA residenza domicilio) qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità italiana dovrà 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 26/02/15; 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 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 da 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 depositare tali dichiarazioni 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) e l'ammontare degli oneri fiscali.

- L'offerta dovrà altresì contenere:

- ✓ l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto, in ogni caso non inferiore al 75% del prezzo base, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ la data, l'orario ed 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;
- ✓ recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e del regolamento tecnico di partecipazione;
- ✓ espressa dichiarazione di provvedere all'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza con espresso esonero della procedura dal produrre la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza;
- ✓ ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, copia del certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso o carta di soggiorno;
- ✓ 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;
- ✓ 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 di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- ✓ se il soggetto offerente è minorenni, 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 emessa dal Giudice Tutelare;

- ✓ se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un 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;
- ✓ se l'offerente è società o persona giuridica, certificato della società o ente rilasciato dalla Camera di Commercio, in data non antecedente i sei mesi, da cui risulti la vigenza della società o ente, il numero di iscrizione e di PIVA, il legale rappresentante e i poteri conferiti all'offerente se diverso dal legale rappresentante, nonché da fotocopia di valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- ✓ 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;
- ✓ se l'offerente è procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione.

- 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, avente il seguente codice IBAN: IT31I060851030000000037781 acceso presso Banca di Asti s.p.a. (già C.R. Asti). Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n.166/2021 RGE, 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 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 pari ad € 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".

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverrà il giorno **10 giugno 2025 alle ore 15.30**. In tale data sarà necessaria la presenza del creditore procedente e dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo.

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

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 fissata per l'esame delle offerte il Professionista Delegato verificherà:

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

- l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Si precisa che in ogni caso l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

Si precisa altresì 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 assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

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:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che verranno espressamente indicate nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. 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 delibazione dell'istanza di assegnazione e 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, parimenti la gara verrà aperta 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta e offerte minime in aumento di importo pari a € **500,00 (cinquecento/00)** e dovranno pervenire entro il termine di fine gara. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata di **6 giorni** con inizio il **10/06/2025** subito dopo l'espletamento delle verifiche sulla regolarità della domanda, degli allegati e del bonifico sul conto ed avrà termine il **16/06/2025 ore 12.00**, salvo i prolungamenti come infra descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la 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 e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, l'elenco delle offerte in aumento e il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta 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 o tramite SMS sul numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

Si precisa che 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 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 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, maggiore importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità 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 del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione alle stesse allegata.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato dovrà altresì provvedere alla restituzione della cauzione ai non aggiudicatari, dedotti gli oneri bancari per il riaccredito e l'eventuale bollo, tramite bonifico sulle coordinate da cui è pervenuta la cauzione stessa.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà notizia tramite PEC al Custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione dell'immobile se non ancora avvenuta.

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. qualora, per effetto delle

aggiudicazioni di uno o più lotti sia stata già conseguita la somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese così come risultanti dagli atti.

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 giorni 120 dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese relative al trasferimento del bene nell'ammontare che il Delegato comunicherà tempestivamente.

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 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 e l'emissione del decreto di trasferimento avverrà successivamente alla stipula e all'erogazione del finanziamento ipotecario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 585 comma 3 c.p.c. e 2822 c.c.

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 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché 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 oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà suddetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.lgs 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario stesso dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, ovvero diverso importo che verrà quantificato dal Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 20% (oltre agli oneri fiscali e la quota di compenso del Delegato ex art. 2 settimo comma DM 227/2015) sul c/c della procedura.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'attestazione dell'effettuato versamento a favore del creditore fondiario.

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); del numero 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 verifichi: a) la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione dell'ipoteca; b) la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al G.E. per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione e qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Si precisa che gli oneri fiscali relativi al trasferimento comprendono imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oneri tutti a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa infine che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non residente nel Comune di Asti dovrà eleggere domicilio nel predetto Comune al momento dell'aggiudicazione.

SI PRECISA

- nel caso in cui non ci siano istanze di assegnazione o non siano accoglibili e non siano pervenute offerte valide, verrà disposta nuova vendita con prezzo base d'asta, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., sentiti i creditori.

- Gli immobili saranno venduti a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e D.P.R. 380/2001, con ogni pertinenza, accessione e accessori, ragione ed azione, servitù attive e passive e pesi inerenti, diritto, azione, usufrutto, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli cancellabili per ordine del Giudice (con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario), pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal **C.T.U. Ing. Massimo Boffano** nella relazione di consulenza tecnica che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale da intendersi qui trascritta, consultabile sui siti internet sopra indicati, a cui si rimanda per l'integrale descrizione degli immobili.

- A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento verranno cancellate con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni venduti, la cancellazione di eventuali annotazioni e/o iscrizioni non dipendenti dalla procedura dovrà essere curata dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

- Nessun risarcimento e/o indennizzo o riduzione di prezzo potrà essere preteso dall'aggiudicatario per eventuali differenze di misure o di stato.

- Alla vendita di che trattasi non si applicano le norme ex lege previste a garanzia di qualsivoglia genere di vizi e/o mancanza di qualità e, in ogni caso, la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo compreso per l'eventuale esistenza di eventuali vizi, difformità e/o mancanza di qualità, qualsivoglia onere di qualsivoglia genere (ivi compresi oneri urbanistici o conseguenti al necessario adeguamento degli impianti alle norme vigenti nonché oneri condominiali per l'anno in corso e per l'anno precedente non

corrisposti dal debitore esecutato) anche non considerati e specificati ed anche se occulti e non specificatamente evidenziati nell'elaborato del CTU, che in ogni caso non daranno titolo per poter ottenere risarcimento, indennità o riduzione di prezzo alcuno.

- In ogni caso con la presentazione della domanda di partecipazione, l'offerente si intenderà comunque edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e della CTU anche in ordine alla regolarità degli impianti talché la procedura è esonerata dal produrre la relativa certificazione di conformità alle norme di sicurezza e saranno a carico dell'aggiudicatario i necessari adeguamenti.

- Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e segg. C.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti il G.E., o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'**Avv. Lorenzo Lombardi**, delegato alle operazioni di vendita, presso il proprio studio in Asti, C.so Dante n. 51 (Tel.0141/592942 – mail lombardi.s@fastwebnet.it) il quale a chi ne faccia richiesta, trasmetterà copia della relazione di stima e i relativi allegati e dove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico.

- **Custode del compendio pignorato: Istituto Vendite Giudiziarie Asti. in Torino Strada Settimo n. 399/15 (Tel. 011 4731714 fax 011/4730562 – cell. 3664299971 – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it). Per la richiesta di visita mail: richiesteviste.asti@ivgpiemonte.it**

- Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite e notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche a mezzo PEC, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. Il presente avviso unitamente a copia dell'ordinanza emessa dal G.E. e a copia della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sarà pubblicato sui siti internet www.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it

- Tutte le precedenti disposizioni relative alla pubblicità contenute nell'originaria ordinanza emessa dal G.E. con la quale veniva disposta la vendita, si intendono sostituite dal provvedimento emesso dal Tribunale in data 09/05/18 in applicazione delle disposizioni in materia di esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul portale delle vendite pubbliche e sulle aste telematiche. Al riguardo si evidenzia che le condizioni stabilite nelle “disposizioni operative in merito alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche” è consultabile sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti all'indirizzo www.ordineavvocatiasti.it

- **È possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione e di iscrizione alla vendita telematica e partecipazione ad Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. al numero verde 848.582031 o allo “staff vendite” al n. 0586/095310, dal lunedì al venerdì 09.00-12.00 / 15.00-17.00.**

Asti, li 06/03/2025

**Il Professionista Delegato
Avv. Lorenzo Lombardi**