

TRIBUNALE DI ASTI
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 40/2012

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. N. 32/2015

L'Avv. Corrado Soffientino, con studio in Asti - via Prandone n.36, professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Asti al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n. 40/2012 R.G., visto il provvedimento emesso dal Tribunale di Asti in data 8.5.2018 in relazione alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari pendenti presso il predetto Tribunale, avvisa che il giorno **30 settembre 2025**, alle ore 15,00, presso il proprio studio si procederà alla

VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili:

Lotto Unico: in Comune di Belveglio (AT), via Umberto I° n.5, immobile così censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

COMUNE DI BELVEGLIO (AT)

- Foglio 6, part. 117 subb. 1 e 2 graffiati, categoria A/3, via Umberto I° n.5, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita € 181,28

Descrizione dei beni pignorati.

L'immobile è ubicato in Belveglio (AT), Via Umberto I n. 5; esso è posizionato in posizione semicentrale, a breve distanza dal palazzo comunale e confina sul lato posteriore con la Chiesa di San Giorgio; si rileva che il paese in questione è di piccole dimensioni avendo una popolazione di circa 330 abitanti ed è ubicato a est della Provincia di Asti.

Il fabbricato risulta elevato a due piani fuori terra ed è compreso all'interno di un complesso edilizio di vecchia edificazione con corte in comune.

La distribuzione interna del fabbricato è così costituita:

- al piano terreno vi sono due locali di sgombero (di cui uno ad oggi adibito a camera), un portico, un ampio locale cantinato, un locale centrale termica ed un disimpegno;
- al piano primo, accessibile a mezzo di scala esterna, sono presenti la cucina, il soggiorno, due camere (di cui una con balcone in pietra), un servizio igienico con relativo disimpegno, un locale ex fienile con tetto a vista ed un terrazzo coperto.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni (con alcune porzioni di mattoni in terra cruda), con solai in parte di tipo piano in laterocemento ed in parte a voltini di laterizio sostenuti da travi metalliche a doppio tipo NP e/o travi in legno; il tetto è in struttura lignea con manto in coppi canali in laterizio alla piemontese. Il portico con relativo terrazzo sovrastante presenta una struttura portante in calcestruzzo armato ordinario e tamponamenti in laterizio intonacati; la copertura del terrazzo e relativo balcone-ballatoio di collegamento fra il pianerottolo della scala ed il terrazzo è stata realizzata con Autorizzazione n.291 del 06/04/1995 rilasciata dal Sindaco del Comune di Belveglio; la stessa è in struttura lignea con manto in coppi, ad unica falda ancorata alla facciata anteriore del fabbricato e poggiante su tre pilastri in muratura intonacata poggianti ai balaustini della balconata.

La pavimentazione degli ambienti abitativi è in piastrelle di ceramica e/o in graniglia, la cantina ed il portico presentano pavimentazione in battuto di cemento.

Le porte interne sono in legno o legno tamburato con specchiature vetrate, i serramenti esterni - di vecchia fattura - sono in legno con specchiature in vetro singolo; le persiane esterne sono in legno alla piemontese.

Tutti i locali abitativi sono intonacati e tinteggiati, così come le murature perimetrali, mentre l'ambiente cantina ed il fienile sono in mattoni a vista; al piano terreno si è rilevata la presenza di macchie di umidità dovute al fenomeno di umidità di risalita capillare nelle murature.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, tali impianti sono però

vetusti e necessitano di completa revisione o rifacimento al fine di renderli adeguati alle attuali normative di sicurezza, non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/90 o successivo Decreto 37/08.

In particolare l'impianto di riscaldamento, composto da una caldaia a basamento a gasolio ubicata in centrale termica con camino in eternit e radiatori in ghisa negli ambienti abitativi del piano primo, risulta inattiva da tempo, infatti gli attuali occupanti si avvalgono di stufe a legna.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con uno scaldacqua elettrico ad accumulo da 30 litri ubicato nel locale bagno al piano primo (ARISTON mod. VID 30 R).

La superficie utile calpestabile complessiva dell'immobile è pari a circa 210 mq, di cui 6,75 riguardano la superficie calpestabile dei balconi, 17,50 quella del terrazzo coperto, 20 mq quella del fienile, 16,50 quella del portico, 29 mq la cantina e 19,50 lo sgombero a fianco della cantina.

Si precisa che la cantina e il locale sgombero ad essa addossato risultano in parte seminterrati in quanto la strada comunale posta sul fronte posteriore (Via San Giorgio) si presenta ad una quota più elevata rispetto al piano di calpestio interno.

I confini dell'immobile in oggetto sono: fabbricato individuato con particella n.116, corte comune individuata con la particella n.118, Via Umberto I, chiesa di San Giorgio e Via San Giorgio.

Situazione occupazionale.

Come dichiarato dal Custode, l'immobile pignorato (NCEU foglio 6, part. 117 sub. 1 e 2 graffiati) risulta ora libero da persone e non più occupato dal precedente locatario.

All'interno del bene sono presenti beni mobili di nessun valore dichiarati abbandonati nonché un automezzo targato.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belveglio (AT) la documentazione del Piano Regolatore Generale Comunale, in particolare la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione, si è accertato quanto segue: l'immobile a destinazione residenziale individuato al **foglio 6, particella 117, subalterni 1 e 2 graffiati**, ricade in zona che il vigente P.R.G.C. classifica in area Centro Storico (CS); l'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta i parametri urbanistici, gli interventi ammessi e le indicazioni specifiche previsti in questa determinata zona di PRGC.

Si rimanda per migliori precisazioni all'estratto delle Norme tecniche di Attuazione e di P.R.G.C..

Nel corso delle indagini svolte dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belveglio (AT) è emersa un'unica pratica edilizia: Autorizzazione n.291 del 06/04/1995 a nome Torchio Giulio e relativa alla realizzazione della tettoia a copertura della terrazza. Si evidenzia che la pratica è carente della tavola grafica progettuale – è presente la sola tavola grafica di rilievo -, pertanto se ne presume la conformità edilizia.

Dalle indagini in sito si evince come l'epoca di costruzione del fabbricato principale e della terrazza sia antecedente all'anno 1967.

Vincoli e oneri - Limitazioni di natura condominiale - Limitazioni derivanti da altri titoli

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Belveglio (AT) non risultano, sul bene pignorato, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

Attestato prestazione energetica

L'immobile in oggetto è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) redatto in data 21.10.2024 dall'Ing. Massimo Torchio (**ACE n. 2024 100204 0009**; Classe Energetica regionale G), valido fino al 31.12.2025).

Conformità catastale

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento (atto di pignoramento trascritto presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/04/2012 ai n.ri Reg. Gen. 2755 Reg. Part. 2091 a favore di Barclays Bank PLC).

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino a oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella consulenza tecnica depositata in data 5.12.2014 dall'Ing. Massimo Torchio, con studio in Asti, agli atti della procedura e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, a cui si

rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale, e da intendersi qui per ritrascritta.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal consulente tecnico d'ufficio, o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dall'esecutato) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni e iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. Lgs. n. 192/05, l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti - con la mera presentazione della domanda di partecipazione - sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della consulenza tecnica anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Ogni onere fiscale derivante dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale sarà a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

Notizie ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 Legge 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

Per le eventuali irregolarità edilizie presenti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I valori e il prezzo di vendita degli immobili così come sopra identificati, determinati ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sono i seguenti:

Lotto Unico: il prezzo base per le offerte è di € 10.800,00 (Euro diecimilaottocento/00).

Le offerte di acquisto per essere ritenute ammissibili ed efficaci non dovranno essere inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato (**€ 8.100,00 Euro ottomilacento/00**).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta a IVA.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **solo in via telematica tramite il modulo web "offerta telematica"** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul **portale www.astetelematiche.it** sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura.

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

L'offerta con i documenti dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 29 settembre 2025 inviandola all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2015.

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che sia trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore 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 il 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 fatta salva la facoltà di depositare la dichiarazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale **dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario** ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**), l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste nonché l'indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati la copia del documento di identità e la copia del codice fiscale del soggetto offerente, la documentazione attestante il versamento ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, la richiesta di agevolazioni fiscali.

Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta unitamente alla copia del provvedimento di autorizzazione.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, ove 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 ad almeno il 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente IBAN: IT32 E060 8510 3010 0000 0054 012 acceso presso la Cassa di Risparmio di Asti spa.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. 40/2012 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica del 30 settembre 2025.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario **seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

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

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura e, a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

b) se l'offerta sia inferiore al “prezzo base” ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi specificatamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 1.000,00 e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata sei giorni decorrenti dalla data di udienza di cui sopra (30 settembre 2025 dalle ore 15,00, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità delle offerte stesse) e terminerà alle ore 12,00 del 6 ottobre 2025.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per la gara: tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Il professionista delegato provvederà a 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 e 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, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto, a parità di prezzo offerto, maggior importo di cauzione versata, a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo, a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del Decr. Lgs. 1/9/1993 n. 385, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del Decr. Lgs. 1/9/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 del codice civile, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero 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 posta elettronica certificata una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al Giudice dell'esecuzione per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Asti, Via Prandone n.36, tel. / fax 0141.324531, mail csoffientino@libero.it

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino - corso Francia 81, mail immobiliari@ivgpiemonte.it, PEC ifir560@pec.ifir.it telefono 0114731714 0114731217, fax 0114730562, cellulare 3664299971.

Per prenotare la visita all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopraindicati.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 - telefono "staff vendite": 0586095310. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprensiva di fotografie, verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nonché, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunaleasti.giustizia.it www.giustiziapiemonte.it

Asti, 9.7.2025

Il Professionista Delegato Avv. Corrado Soffientino

