AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 228/2023 + 170/2025 R.G.E.

Il professionista delegato avv. Sabrina Gonella con studio in Asti, Via San Secondo 28, nominato con ordinanza G.E. dott. Gian Andrea Morbelli in data 24 marzo 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà del seguente compendio immobiliare in

LOTTO UNICO

in Comune di Frinco (AT) Località Valfontana n. 4:

1. Garage e deposito ubicato a Frinco (AT) Località Valfontana 4. Autorimessa seminterrata di 95 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq.32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura a verde. Altezza cm. 295. Adatta al ricovero di almeno tre veicoli. Priva di impianto elettrico e portoni.

Identificato al **Catasto Fabbricati Comune di Frinco (AT) Fg. 7, Part. 587, Sub. 1,** Categoria C/6 Consistenza 133 mq. Classe U. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

2. Garage e deposito ubicato a Frinco (AT) Località Valfontana 4. Autorimessa seminterrata di 83.50 mq con doppio accesso carraio da cortile e locale deposito a lato di mq.32,40 con accesso pedonale. Struttura in cemento armato e copertura a verde. Altezza cm.295. Adatta al ricovero di almeno tre veicoli. Priva di portoni ma dotata di impianto di illuminazione.

Identificato al **Catasto Fabbricati Comune di Frinco (AT) Fg. 7, Part. 587, Sub. 2**, Categoria C/6 Classe U, Consistenza 116 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I predetti due mappali insistono sulla particella **a Catasto Terreni Comune di Frinco (AT) Foglio 7 mappale n. 587** Ente Urbano**.** Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1. La particella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

rappresenta unicamente il perimetro del fabbricato interrato.

3. Appartamento ubicato a Frinco (AT) Regione Valfontana 4, piano T. Appartamento su due livelli libero da tre lati (sud, est e nord in fabbricato civile bifamiliare) composto al piano terreno da ingresso su cucina (con caminetto a legna) e soggiorno, disimpegno, bagno, archivio, ripostiglio e ampio porticato lato valle. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna composto da salone, due ampie camere da letto, bagno e terrazzo vista panoramica a valle. Superficie utile interna mq.159.9.

Identificato al **Catasto Fabbricati Comune di Frinco (AT) Fg. 7, Part. 447, Sub. 5**, Categoria A/2 Classe 2, Consistenza 7,5 vani. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

4. Appartamento ubicato a Frinco (AT) Regione Valfontana 4. Appartamento su due livelli libero da tre lati composto al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno, e porticato lato cortile. Piano primo raggiungibile da comoda scala interna a vista composto da tre camere da letto (di cui due in porzione di sottotetto abitabile), bagno e ripostiglio. Superficie utile interna mq.147,70.

Identificato al **Catasto Fabbricati Comune di Frinco (AT) Fg. 7, Part. 447, Sub. 7**, Categoria A2 Classe 2, Consistenza 7 vani. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I predetti due mappali insistono sulla particella **a Catasto Terreni del Comune di Frinco, Foglio 7 particella 447** Ente Urbano di superficie 1718 mq.

Il Bene Comune Non Censibile ai predetti subalterni 5 e 7 è censito **a Catasto Fabbricati Comune di Frinco (AT), Foglio 7 particella 447 sub. 4** BCNC. Località Valfontana 4 piano T.

5. Corte ubicata a Frinco (AT) Località Valfontana 4 Porzione cortilizia di fatto comune alle unità immobiliari abitative ed autorimesse. La particella non è delimitata e fa parte della corte inghiaiata. Corrispondente alla particella 449 del foglio 7 di mq. 166.

Identificato al **Catasto Terreni Comune di Frinco (AT) Fg. 7, Part. 449**, Qualità Vigneto Superficie: 166 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

6. Corte ubicata a Frinco (AT) Località Valfontana 4, piano T. Porzione ad uso giardino comune.

Identificato al **Catasto Terreni Comune di Frinco (AT) - Fg. 7, Part. 517**, Qualità Vigneto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

Superficie: 40 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

7. Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4. Terreno agricolo destinato in carte a corte verso valle ed in parte a terreno incolto con forte pendenza verso monte, di fatto inutilizzabile.

Identificato al **Catasto Terreni Comune di Frinco (AT) - Fg. 7, Part. 586**, Qualità Vigneto Superficie: 1.956 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

8. Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4. Terreno agricolo incolto a medio declivio, di fatto inutilizzabile.

Identificato al **Catasto Terreni Comune di Frinco (AT) - Fg. 7, Part. 485**, Qualità Vigneto Superficie: 390 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

9. Terreno ubicato a Frinco (AT) - Località Valfontana 4. Terreno di mq.1180 e censito come Ente Urbano. Attualmente incolto a medio declivio, di fatto inutilizzabile.

Identificato al **Catasto Terreni Comune di Frinco (AT) - Fg. 7, Part. 588**, Qualità Ente Urbano Superficie: 1.180 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

***

Conformità catastale:

dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Marco Delfinetti) risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, con le seguenti precisazioni.

Le superfici indicate nella visura catastale delle particelle 586 e 588 comprendono anche il soprasuolo delle autorimesse interrate di cui alla particella 587.

I confini della particella foglio 7 mappale n. 449 non sono identificabili in quanto inserita nel mezzo del cortile tra il fabbricato abitativo ed il fabbricato uso autorimessa e deposito. Si precisa che non è presente un vigneto come indicato in visura catastale. La particella è attualmente parte del cortile inghiaiato.

Si precisa che la particella foglio 7 n. 517 costituisce porzione del giardino a verde e non risulta impiantato alcun vigneto.

Si precisa che la particella foglio 7 n. 586 risulta in parte destinata a corte ed in parte a terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

agricolo incolto.

Si precisa che la particella foglio 7 n. 485 risulta in parte destinata a terreno agricolo incolto.

Si precisa che la particella foglio 7 n. 588 risulta in parte destinata a corte ed in parte a terreno agricolo incolto.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Stato conservativo:

come indicato dall'esperto Geom. Marco Delfinetti si precisa quanto segue.

Quanto ai mappali Fg. 7, Part. 587, Sub. 1 e Sub 2: l'autorimessa risulta di recente costruzione essendo stata realizzata nel 2004. La struttura portante quale i muri perimetrali controterra e il muro tra deposito e autorimessa sono in cemento armato. Il solaio in cemento armato sostiene un riporto di terreno a verde. L'autorimessa risulta in buono stato conservativo. In corrispondenza dei due depositi laterali si rileva infiltrazione di acqua dal tetto piano impermeabilizzato in corrispondenza della parete perimetrale. Sarà quindi necessario eseguire delle opere di riparazione in copertura per la cui entità questo consulente non è in grado di riferire essendo il manto impermeabile coperto da strato di terreno.

Quanto al mappale Fg. 7 Part. 447 Sub. 5: la porzione di fabbricato ad uso civile abitazione si presenta in buono stato conservativo. Internamente gli ambienti del piano terreno e primo risultano asciutti e non si rilevano infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o fessurazioni. Gli ambienti sono ben conservati e mantenuti. Esternamente ed in particolare in corrispondenza del porticato si rilevano alcune macchie di umidità alla muratura perimetrale per una altezza media da terra di circa cm.100.

Quanto al mappale Fg. 7 Part. 447 Sub. 7: la porzione di fabbricato ad uso civile abitazione si presenta in buono stato conservativo. Internamente gli ambienti del piano terreno e primo risultano asciutti e non si rilevano infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o fessurazioni. Gli ambienti sono ben conservati e mantenuti. Esternamente ed in particolare in corrispondenza del perimetro facciate si rilevano alcune macchie di umidità alla muratura perimetrale.

Atto di provenienza:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

- Decreto di trasferimento del Tribunale di Asti depositato in data 30.01.2022 (Rep. n. 130) trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio - di Asti in data 21.02.2002 al n. 1622 Reg. Generale e al n. 1242 Reg. Particolare.

- Atto di compravendita del 20/03/2007 (Repertorio 123899/10864) a rogito BERTONE STEFANO Sede Villanova D'Asti (AT) Repertorio n. 123899 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio - di Asti 12/04/2007 ai numeri Registro Particolare 2829 e Registro Generale 4599.

Vincoli:

si precisa che in forza di scrittura privata autenticata 01.04.2004 rep. 118999 Not. Stefano Bertone di Villanova D'Asti trascritto in data 23.04.2004 ai nn. 4843/2959 è stato costituito vincolo di pertinenza tra i seguenti mappali in Frinco (AT) Reg. Valfontana 4: CF foglio 7 mappale 447 sub 3 (ora sub 5 e sub 7) e la costruenda autorimessa su area a CT Foglio 7 mappale 447.

Confini:

L'intero lotto confina con le particelle numeri 462, 174, 185, 566, 574, 516, 579, 563, 190, 448, 484, 183 del foglio n. 7 del Catasto Terreni Comune di Frinco (AT).

Stato di occupazione:

gli immobili risultano occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

Situazione edilizia dell'immobile e regolarità edilizia:

dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Stimatore Geom. Marco Delfinetti) risulta quanto segue.

- Quanto agli immobili Catasto Fabbricati Comune di Frinco (AT) Fg. 7, Part. 587, Sub. 1 e Sub 2:

il compendio non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non è dotato di abitabilità in quanto non richiesta. Per la realizzazione dell'intero complesso delle autorimesse interrate, comprendenti le unità immobiliari sub.1 e 2, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi: 1) Permesso di Costruire n.08/2004 del per "Realizzazione di rimessa interrata ai sensi Legge 122/89, di recinzione della proprietà e trivellazione di pozzo ad uso domestico"; 2) Denuncia di Inizio Attività prot. 2910 del 13/10/2004, Pratica edilizia n. 33/2004 per "Variante e sanatoria (art.37 comma 5) al Permesso di Costruire n.08/2004 per realizzazione di rimessa interrata, nuova sistemazione del terreno / recinzione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

proprietà e trivellazione pozzo per uso domestico"; 3) Permesso di Costruire n.18/2008 del 30/12/2008 per "Opere di completamento di cui al Permesso di Costruire n.08/2004 e successiva DIA in data 13/10/2004 per realizzazione piscina e locali tecnici ed opere di recinzione.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il CTU nella sua relazione di perizia precisa inoltre quanto segue: 1) i lavori di cui all'ultimo titolo autorizzativo Permesso di Costruire n.18/2008 non sono stati completati mancando la piscina esterna e la porzione di muro di contenimento a monte e lato della piscina; 2) la parete divisoria in blocchi di laterizio tra le due autorimesse sub.1 e 2 è stata traslata rispetto al progetto. La posizione è comunque corretta nella planimetria catastale: 3) all'interno della autorimessa part.587 sub.1 sono state costruite due piccole pareti in laterizio per la realizzazione di un ripostiglio dimensioni interne 201 x 265 cm che non era indicato nell'atto autorizzativo; 4)l'iter della pratica edilizia Permesso di Costruire n. 18/2008 non è stato completato mancando la dichiarazione di fine lavori; 5)sarà necessario il deposito, entro giorni 120 dalla aggiudicazione, di una pratica edilizia in sanatoria per mancato completamento dei lavori di cui al PdC 28/2008 e la definizione della situazione dello stato di fatto relativa ai tre atti autorizzativi prima indicati. Potrebbe essere necessario, ai fini della definizione della pratica edilizia in sanatoria, il riporto di terreno sul fianco ovest della porzione deposito part. 587 sub.1.

- Quanto all'immobile a Catasto Fabbricati Comune di Frinco (AT) Fg. 7, Part. 447, Sub. 5:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per la realizzazione dell'unità immobiliare part.447 sub.5, sono stati recuperati e visionati, in sede di accesso agli atti, i seguenti atti autorizzativi: 1) Concessione edilizia in sanatoria n.07/1993 del 18/03/1993 per "Cambio di destinazione d'uso fabbricato". 2) Concessione edilizia in sanatoria n.03/1996 del per "abusi commessi al piano terreno in difformità dalla concessione rilasciata e per diversa distribuzione degli spazi interni ex art.26 Legge 47/85 al piano primo". 3) DIA prot. 2154 del 06/08/2003, pratica edilizia n. 28/2003 per "Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale per divisione in due unità abitative indipendenti". 4) Domanda prot. 3530 del 09/12/2004 relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi art.32 comma 25 Legge 24/11/2003 n.326 per "modifica delle dimensioni aperture finestrate e lievi variazioni interne nella suddivisione degli ambienti di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

porzione di immobile lato ovest". Trattasi dell'ultimo atto autorizzativo, approvato per silenzio assenso, dell'attuale unità sub. 5. 5) DIA prot.3200 del 18/10/2005, pratica 35/2005 per "ristrutturazione fabbricato civile con frazionamento in due unità immobiliari". 6) DIA prot. 860 del 13/03/2008, pratica 09/2008 per "Variante alla DIA prot. 2154 del 06/08/2003 e della successiva variante DIA prot. 3200 del 18/10/2005". Trattasi dell'ultimo atto autorizzativo relativo all'attuale unità sub. 5. 7) DIA prot. 2497 del 17/09/2009, pratica 28/2009 per "asfaltatura strada privata".

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi sotto indicati: Per le planimetrie degli interni: Domanda prot. 3530 del 09/12/2004 relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi art.32 comma 25 Legge 24/11/2003 n.326. Per i prospetti: DIA prot. 860 del 13/03/2008, pratica 09/2008. Non si riscontrano difformità evidenti tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

- Quanto all'immobile a Catasto Fabbricati Comune di Frinco (AT) Fg. 7, Part. 447, Sub. 7:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Per la realizzazione dell'unità immobiliare part. 447 sub.7, sono stati recuperati e visionati, in sede di accesso agli atti, i seguenti atti autorizzativi: 1) Concessione edilizia in sanatoria n.07/1993 del 18/03/1993 per "Cambio di destinazione d'uso fabbricato". 2) Concessione edilizia in sanatoria n.03/1996 del per "abusi commessi al piano terreno in difformità dalla concessione rilasciata e per diversa distribuzione degli spazi interni ex art.26 Legge 47/85 al piano primo". 3) DIA prot. 2154 del 06/08/2003, pratica edilizia n. 28/2003 per "Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale per divisione in due unità abitative indipendenti". 4) Domanda prot. 3530 del 09/12/2004 relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi art.32 comma 25 Legge 24/11/2003 n.326 per "modifica delle dimensioni aperture finestrate e lievi variazioni interne nella suddivisione degli ambienti di porzione di immobile lato ovest". Trattasi dell'ultimo atto autorizzativo, approvato per silenzio assenso, dell'attuale unità sub. 5. 5) DIA prot.3200 del 18/10/2005, pratica 35/2005 per "ristrutturazione fabbricato civile con frazionamento in due unità immobiliari". Relativo all'attuale unità sub.7. 6) DIA prot. 860 del 13/03/2008, pratica 09/2008 per "Variante alla DIA prot. 2154 del 06/08/2003 e della successiva variante DIA prot. 3200 del 18/10/2005". Trattasi dell'ultimo atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

autorizzativo relativo all'attuale unità sub.7. 7) DIA prot. 2497 del 17/09/2009, pratica 28/2009 per "asfaltatura strada privata". 8) DIA prot. 1150 del 24/05/2012 – Pratica Edilizia 14/2012- per "Recupero sottotetto ai fini abitativi" 9) DIA pr. 1986 del 19/09/2012 – Pratica Edilizia 31/2012 – per Variante al recupero sottotetto. 10) Agibilità delle due camere sottotetto (in riferimento alle pratiche edilizie 8-9) n.03/2013 del 24/07/2013. Si precisa che la certificazione di agibilità riguarda solo le due camere sottotetto lato nord dotate di abbaino.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi sotto indicati: * Per le planimetrie degli interni e prospetti: DIA prot. 860 del 13/03/2008, pratica 09/2008. * Per il sottotetto: DIA 1986 del 19/09/2012 per "Recupero sottotetto". Non si riscontrano difformità evidenti tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto. Si ritiene che eventuali piccole difformità possano rientrare tra le tolleranze esecutive ai sensi del vigente DPR 380/2001.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU Geom. Marco Delfinetti che di altre eventuali, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia CTU Geom. Marco Delfinetti che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Certificazione energetica:

Si precisa che in riferimento al D.lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), nonché alla legge

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

regionale 28 maggio 2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (D.G.R. n. 43-11965), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, gli immobili a Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 447, Sub. 5 e Sub 7, oggetto di vendita sono dotati di certificazione energetica e sono identificabile nella classe energetica "E" dal Geom. Marco Delfinetti come da certificato redatto in data 04.08.2020.

Spese condominiali:

Non sono presenti vincoli e/o oneri condominiali.

Parti comuni

Si precisa che tutta l'area cortilizia inghiaiata ed il giardino verso valle localizzato sulla particella 447 costituiscono di fatto parti comuni ai beni 1-2-3-4. Tale area comune è individuata come bene comune non censibile subalterno 4.

Per quanto riguarda i due appartamenti Bene 3 e Bene 4, si precisa che è presente un solo contatore gas metano e che l'impianto termico presenta un solo generatore di calore per i due appartamenti.

Ulteriori precisazioni:

il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, salvo diversa valutazione in sede di tassazione.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 342.720,00 (corrispondente al prezzo di stima)

OFFERTA MINIMA (sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% del prezzo base): **€ 257.040,00**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 02 FEBBRAIO 2027 ore 12.00 con le precisazioni di cui infra.

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 03 FEBBRAIO 2027 ore 16.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Asti, Via San Secondo n. 28 presso lo studio del professionista delegato AVV. SABRINA GONELLA

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT89P0853010304000000299248

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA E PORTALE DEL GESTORE:

Astalegale.net S.p.A. – www.spazioaste.it

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Sabrina Gonella

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

<u>Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:</u>

= il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata **entro le ore 12.00 del 02.02.2027.**

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso BANCA D'ALBA – Filiale di Asti, Corso Alfieri 203, le cui coordinate sono:

IBAN: IT89P0853010304000000299248

intestato Procedura esecutiva immobiliare n. 228/2023 + 170/2025 R.G.E.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa è riferita.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00). Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it selezionando

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

"Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico ed informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica ed informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica ed all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 - CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:

indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138

telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980

mail: ivgasti@ivgpiemonte.it, richieste.visite@ivgpiemonte.it.

pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 09.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 - LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Asti (AT), Via San Secondo n. 28 (Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541 Email: avv.sabrinagonella@gmail.com).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato in Asti (AT), Via San Secondo n. 28, nei seguenti giorni ed orari: in giorni feriali, dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 20.00, previo accordo con il delegato.

Alla udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

B.2 - OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ed un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **03 FEBBRAIO 2027 alle ore 16.00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 03 FEBBRAIO 2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni, e si concluderà il giorno 09 FEBBRAIO 2027 alle ore 12.00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;

b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

PER IL CREDITORE FONDIARIO (Art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385):

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

§

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c. VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato **la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (cd. antiriciclaggio).**

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'aggiudicatario, in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge: almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegalenet, www. astegiudiziarie.it (*www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it*).

Asti, 13.11.2026

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Gonella

Sabrina Gonella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009