

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva n. 119/2023 R.G. Es. promossa da:

LEVITICUS SPV S.R.L., e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A. (Avv.

Francesco Grilletta), -

creditrice procedente

ooOOoo

L'Avv. Francesco Sereno Argenta, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Piazza Cattedrale n. 8/A, - vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Paola Amisano, in data 14/09/2024, di delega delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, - vista la relazione del perito stimatore Geom. Agostino Ferrero, in data 31/01/2024, - visti gli artt. 591 *bis*, e 570 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 4 marzo 2025, ore 16.00, avrà luogo avanti al sottoscritto Avv.

Francesco Sereno Argenta, delegato, presso il suo studio in Asti, Piazza Cattedrale n. 8/A, la vendita senza incanto del seguente immobile:

LOTTO 1 (UNICO IN VENDITA)

- proprietà di 1/1 dell'immobile sito in Asti, Frazione Castiglione n. 68, censito al N.C.E.U. del Comune di Asti, Foglio 5, particella 512 (graffata alla 514), P. S1 - T, cat. C/2, cl. 1, mq 83.

Detto immobile è così descritto nella relazione in data 31/01/2024 del perito stimatore Geom. Agostino Ferrero:

Descrizione dei beni

Trattasi di unità immobiliare sita in una zona periferica del Comune di Asti nella parte Nord/Est del territorio comunale in Frazione Castiglione 48.

Si accede al terreno tramite strada che percorre un diritto di transito su altri mappali e prosegue come strada interpoderale sul lotto oggetto di esecuzione come diritto di passaggio per i lotti di terreno limitrofi agricoli.

Originariamente il lotto oggetto di esecuzione era formato da due fabbricati distinti e separati destinati a magazzino/deposito agricoli, entrambe con un piano terra complanare e uno con un piano interrato sempre destinato a magazzino.

Tali fabbricati circa 15 anni fa sono stati oggetto di una ristrutturazione che non è stata mai portata a termine e della quale non sono stati reperiti titoli edilizi abitativi in Comune di Asti; pertanto, i lavori sono stati realizzati abusivamente.

I lavori hanno interessato principalmente il magazzino ad un solo piano fuori terra a cui è stato completamente rifatto il tetto ad una falda che è stato anche alzato, è stato realizzato un piccolo portico anteriore e i due fabbricati sono stati uniti fra di loro con una soletta piana che funge da tetto incatramata e da alcune murature perimetrali, oggi a prima vista il fabbricato è un unico corpo.

Si accede ad esso al piano terra da una porta di legno posta sul lato nord entrando in un unico grande ambiente, al piano terra si trovano un ambiente chiuso con balcone ed il porticato con piccolo passaggio anteriore e scala esterna per raggiungere il piano seminterrato, al piano seminterrato è presente un unico vano con accesso frontale.

Bisogna specificare che i lavori di ristrutturazione non sono mai stati ultimati; pertanto, sia internamente che esternamente gli ambienti risultano grezzi, privi di qualsiasi finitura, privi di intonaco, sottofondi, pavimenti, impianti e serramenti. Sono solo presenti in parte i serramenti riconducibili al vecchio fabbricato edificato su due livelli che è stato inglobato nel nuovo nello stato in cui si trovava.

Posizione

La posizione è collinare in Frazione Castiglione n.68 del Comune di Asti, zona prettamente rurale in zona priva di servizi collegata da una strada asfaltata ma con scarsa dimensione e percorrenza di veicoli.

Attestato di prestazione energetica

Trattandosi di magazzini non riscaldati, non vi è necessità di redigere attestati di prestazione energetica.

Certificato di idoneità statica

All'interno della pratica di condono n. 16811 del 27/03/1986 è stato reperito un certificato di idoneità statica di opera abusiva a firma del Geom. Conti Roberto. Tale condono riguardava un complesso di fabbricati agricoli, abitativi e non, pertanto non è chiaro se tale certificazione è riferita solamente al fabbricato principale o anche ai magazzini oggetto di esecuzione che sono staccati e formano costruzione a parte rispetto al fabbricato abitativo.

Impianti

Non sono presenti impianti all'interno dei magazzini e non vi è alcuna documentazione tecnica.

Stato occupativo

L'immobile risulta essere occupato e utilizzato dal legale rappresentante della società proprietaria. Non vi erano contratti di locazione in corso su detto immobile.

Vincoli e oneri giuridici

Dall'esame dell'atto di acquisto, dalla documentazione agli atti e a seguito dei sopralluoghi sul posto non sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale ed altri vincoli in genere.

Sicuramente sul lotto è presente una strada sterrata di campagna che lo percorre sul confine, come si evince dal tratteggio della stessa in mappa catastale (strada interpodereale), ma di tale servitù di passaggio non vi è alcuna annotazione nell'atto di acquisto.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà al prezzo base di € 11.200,00 (undicimiladuecento/00), tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova e dei costi per la pratica edilizia in sanatoria necessaria per regolarizzare le difformità riscontrate e per lo smantellamento e la demolizione della porzione di fabbricato abusiva, per i quali è ipotizzabile una spesa di circa € 20.000,00 complessivi; -

sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al 75% del prezzo base.

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 revocata o risolta per alcun motivo.

Gli immobili sono posti 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 ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella relazione del perito stimatore Geom. Agostino Ferrero agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritte e che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

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 inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si richiama l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e il provvedimento 12/09/2024 del Tribunale di Asti e si applicano le vigenti norme di Legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.
- b) portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
- c) referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita: Avv. Francesco Sereno Argenta

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c, ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita.

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 di vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione

del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura (il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con i documenti allegati, entro le ore 12 del giorno 3 marzo 2025, giorno antecedente a quello fissato per la vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; in alternativa l'offerta e i documenti allegati potranno essere trasmessi con 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 d'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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/2/2015; 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 minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, mentre 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, 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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).

L'offerta dovrà contenere:

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

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, delle perizie di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, -
- Eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 u.c. c.p.c..

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, -
- La documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo di 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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), -
- Se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, 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 (ad es. certificato del registro delle imprese) 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, qualora questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 (conto corrente bancario presso Banca di Asti – Agenzia di città N. 8, Corso Vittorio Alfieri 326, 14100 Asti – IBAN IT31Z0608510300000000038229); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it. Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva R.G.E. n. 119/2023, 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".

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, 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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti, Piazza Cattedrale n.8/A, in data 4 marzo 2025, ore 16.00.

All'udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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 su quella per la vendita telematica utilizzata

per trasmettere l'offerta (anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore).

All'udienza, il professionista delegato sottoscritto:

- Verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente, -
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra 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, A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascun offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto *ex art. 591 c.p.c.*

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il sottoscritto 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 della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) ed allora il

professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tale 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'uso di importi con decimali.

La gara inizierà in data 4 marzo 2025, ore 16.00, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12 del 10 marzo 2025, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della 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 ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di quella per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita poiché 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 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 elencati in ordine di priorità:

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

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza, le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione, di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

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. 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 risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 *bis*, secondo comma c.p.c., compresi quindi i compensi ed escluse le spese per la cancellazione delle formalità.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

Verserà 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 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 ed in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs n. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1/01/1994, ai sensi del T.U.

16/7/1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7, dovrà pagare all'istituto stesso capitale, accessori, spese (determinato autonomamente dall'istituto e soggetto a controllo successivo dal Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5

D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni della data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore

fondario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese *ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015*) sul c/c della procedura.

In caso di inadempimento nel versamento del residuo prezzo e delle spese e competenze quantificate dal Delegato il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione e sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'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 d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta);
- del numero delle rate insolute;
- del capitale residuo;
- dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra, il professionista delegato verificherà la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca e la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado cosicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo. Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo, il delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio sia in PCT sia in copia cartacea. Al decreto dovranno essere allegate le visure aggiornate (sintetiche nonché estese per immobile trasferito) nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 380/2011 in corso di validità (un anno di rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante della documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita.

Il professionista delegato dovrà eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento; provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni incombenza anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; in caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del *reverse charge* di cui l'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per

l’IVA e l’acquirente sia anch’esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all’esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

Il professionista delegato, altresì, depositerà, unitamente al decreto di trasferimento, le dichiarazioni antiriciclaggio rese dall’aggiudicatario.

Ove abbia ricevuto istanza dell’aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell’immobile *ex art. 560 c.p.c.*, il professionista delegato la trasmetterà al custode, perché provveda a depositare al Giudice bozza dell’ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

Il professionista delegato, inoltre, invierà copia del decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice all’aggiudicatario e al custode.

L’aggiudicatario, qualora non già residente, dovrà eleggere domicilio nel Comune di Asti.

Pagamenti e rendiconto

Dopo che il Giudice dell’Esecuzione avrà dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all’acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze.

Le spese relative alla vendita, per prestazione rese alla procedura da terzi soggetti, saranno richieste dai terzi fornitori di servizi direttamente al creditore procedente.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all’Istituto Vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15 – Torino – telefono 011485338 o 0114731714 –

fax 0114730562 – cellulare 3664299971, e-mail

immobiliari@ivgpiemonte.it, immobiliari@ifir.it, PEC ifir560@pec.ifir.it,

per le richieste di visita l'indirizzo e-mail richieste.visite@ivgpiemonte.it.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il suddetto istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi di vendita.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, agli eventuali creditori intervenuti, al debitore e al custode.

Unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 14/09/2024 e della relazione di stima, corredata di fotografie e planimetrie, sarà altresì:

- Pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (ed a tale specifico adempimento è stata delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A.);
- Inserito, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.asti.giustizia.it – www.giustizia.piemonte.it.

La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

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 o dal Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del



professionista delegato Avv. Francesco Sereno Argenta presso il suo studio in Asti, Piazza Cattedrale n. 8/A, in giorni feriali, tra le ore 8.00 e le ore 20.00, previo appuntamento (tel. 0141/593821, fax 0141/325644, indirizzo e-mail avvocatoserenoargenta@gmail.com, Posta Elettronica Certificata (PEC) serenoargenta.francesco@ordineavvocatiasti.eu), ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico. Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

Asti, li 11 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato

- Avv. Francesco Sereno Argenta -

