

STUDIO LEGALE MARINETTI

Avv. Giuseppe Marinetti

Avv. Riccardo Marinetti

Avv. Francesca Marinetti

C.so Dante n.16 - 14100 ASTI

Tel.0141-592242-356928 - Fax 0141-436423

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 570 E SEGUENTI CPC

Il sottoscritto Avv. Francesca Marinetti, iscritta al Collegio dell'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Corso Dante n. 16 (Telefono: 0141.592242 – 0141.356928; Fax: 0141.436423), delegata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Amoroso, per l'espletamento delle operazioni di vendita nella esecuzione immobiliare n. 103/2019 R.G.E. – Tribunale di Asti;

Visti gli articoli 570 e segg. cpc:

AVVISA

Che il giorno **10 OTTOBRE 2024 alle ore 15.00** avrà luogo presso il proprio studio in Asti, C.so Dante n. 16, la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

tramite il portale www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., con referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita il Professionista Delegato – Avv. Francesca Marinetti, degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 103/2019 R.G.E. – Tribunale di Asti - che vengono qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO: in Comune di Baldissero d'Alba (Cn), Frazione Baroli n. 20, complesso immobiliare a destinazione agrituristica composto da n. 3 fabbricati, con relativo terreno di pertinenza, catastalmente individuati come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Baldissero d'Alba:

Fg.15, part.262, sub.1, p.T. (bene comune non censibile);

Fg.15, part.262, sub.2, p.T-1, Cat. A/2, Cl. U, 13 vani, rendita euro 839,24:

Fg.15, part.262, sub.3, p.T-1, Cat. A/2, Cl. U, 7,5 vani, rendita euro 484,18:

Fg.15, part.262, sub.4, p.T. Cat. C/2, Cl. U, 135 mq, rendita euro 67,63:

Fg.15, part.258, sub.1, p.T. Cat. C/2, Cl. U, 63 mq, rendita euro 31,56.

Catasto Terreni del Comune di Baldissero d'Alba:

Fg.15, Part. 259, seminativo, Cl.4, superficie 4288 mq, r.d. euro 18,82, r.a. 15,50;

Fg.15, Part. 260, seminativo, Cl.5, superficie 418 mq, r.d. euro 1,19, r.a. 1,30;

Fg.15, Part. 263, bosco misto, Cl.4, superficie 2625 mq, r.d. euro 0,81, r.a. 0,14;

Fg.15, Part. 262, ente urbano, superficie 1096 mq,

La superficie calpestabile degli immobili risulta di mq 951,10, mentre la commerciale di mq 709,29: il tutto come meglio descritto nella perizia di stima a firma del Ctu, Geom. Luigi Pugno a cui integralmente si rimanda, depositata agli atti processuali e consultabile sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, e www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.piemonte.it, e presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Il prezzo di vendita del Lotto è di **Euro 65.000,00** (*sessantacinquemilaeuro/00*): ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 cpc, sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base fino al limite del 25% (**offerta minima valida Euro 48.750,00**).

In caso di gara l'offerta in aumento è libera, con esclusione di importi decimali.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il complesso immobiliare oggetto di vendita comprende un fabbricato principale (particelle 262/sub 2 e 262/sub 3) destinato ad agriturismo e abitazione padronale; un secondo fabbricato, ex stalla ora adibito a magazzino e locale deposito/sgombero; un terzo fabbricato (ex stalla ovini) adibito a locale sgombero; pertinenziale è il terreno agricolo (part.259, 260 e 263) della superficie complessiva di mq. 8427 (compresa la particella 262, superficie di pertinenza graffata ai rispettivi fabbricati).

L'accesso avviene attraverso una strada interpodereale che si diparte dalla S.P. 10 e che raggiunge dopo circa 500 mt il cortile dell'anzidetto complesso immobiliare.

*

Ribadito che i beni costituiscono un **UNICO LOTTO**, si riportano qui di seguito le caratteristiche degli immobili come descritti dal Ctu nella propria perizia di stima:

-Immobile Foglio 15, particella 262/ sub 2.

Trattasi di porzione di fabbricato costruito, trasformato e ristrutturato a nuovo attraverso diversi interventi edilizi autorizzati, iniziati nel 1980 con la demolizione di un vecchio porticato agricolo e contestuale ricostruzione di deposito per attrezzi agricoli, successivamente variato in abitazione rurale e poi ancora ristrutturato interamente per adibirlo ad attività agrituristica.

La struttura portante in elevazione è formata da pilastri in cemento armato con travi di collegamento e orizzontamenti in latero-cemento e si sviluppa su due piani fuori terra. La copertura è costituita da tetto plurifalda in legno, con schema dell'orditura con travi, correnti, arcarecci, listelli e manto di copertura con tegole tipo "Doppia Romana".

La dislocazione interna del fabbricato risulta essere così articolata:

-PIANO TERRENO: cucina, con annessi ripostiglio e locale spogliatoio/WC per il personale di servizio, sala ristorazione, ulteriore sala-dehor sempre usufruibile per la ristorazione, locale igienico per la clientela, ampio porticato sul fronte sud adibito a deposito, ulteriore porticato sul fronte nord (lato cortile) antistante l'ingresso al locale agrituristico. Nell'angolo sud/ovest del cortile è stato collocato un ampio barbecue coperto (circa 28 mq.) per la cottura di cibi alla brace.

-PIANO PRIMO: destinato alla parte ricettiva, esso comprende tre camere da letto ognuna con bagno privato interno, attrezzato di lavabo, vaso, bidet, doccia con acqua calda alimentata da singoli boiler elettrici.

Alle camere si accede da un unico lungo balcone fronteggiante il cortile al quale si

accede mediante una scala esterna, mentre sul lato sud le camere si affacciano su un ampio terrazzo/solarium, collegato ad ulteriore adiacente ampio terrazzo coperto sovrastante la sala-dehor.

Le pavimentazioni, sia dei locali a piano terreno che a piano primo, sono in monocottura di formato quadrato 30x30, colore sabbia, dimensione prediletta che ancora oggi risulta diffusa nell'edilizia residenziale.

Serramenti esterni in legno muniti di vetri doppi e zanzariere avvolgibili. Impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti in ghisa alimentati da unica caldaia a servizio di più unità, funzionante a GPL.

L'agibilità dei locali risulta rilasciata in data 13/06/2006.

Il Ctu segnala che detto immobile risulta gravato da un "*Atto di impegno e mantenimento di destinazione d'uso*" del 19/03/2005 (Rep. 222904 Notaio Parisi di Ceva) registrato a Mondovì il 24/03/2005 al N° 252 Serie). Il vincolo riguarda il mantenimento della "*destinazione d'uso rurale*" del complesso a favore del Comune di Baldissero d'Alba, salvo eventuale svincolo futuro.

Immobile Foglio 15, particella 262/ sub 3.

Trattasi di porzione di fabbricato costruito, trasformato e ristrutturato a nuovo attraverso diversi interventi edilizi autorizzati, iniziati nel 1980 con la demolizione di un vecchio porticato agricolo e contestuale ricostruzione di deposito per attrezzi agricoli, successivamente variato in abitazione rurale. Detta porzione (attuale abitazione dell'esecutato) è collocata in adiacenza al precedente subalterno 2 adibito ad attività agrituristica.

La struttura portante in elevazione è formata da pilastri in cemento armato con travi di collegamento e orizzontamenti in latero-cemento e si sviluppa su due piani fuori terra. La copertura è costituita da tetto a quattro falde in legno, con schema dell'orditura con travi, correnti, arcarecci, listelli e manto di copertura con tegole tipo "Doppia Romana"

La dislocazione interna del fabbricato risulta essere così articolata:

-PIANO TERRENO: ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, vano scala per accesso al piano primo e locale centrale termica con accesso dall'esterno;

-PIANO PRIMO: ampio disimpegno, due camere tinello e bagno. Doppio balcone, uno sul fronte nord (lato cortile) e l'altro sul fronte sud (residuo cortile e mappale 263). Le pavimentazioni, sia dei locali a piano terreno che a piano primo, sono di tipo ceramica; i serramenti esterni in legno muniti di vetri doppi e avvolgibili di protezione. Le porte interne sono in legno tipo noce con pannello centrale pieno sagomato.

Impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti in ghisa alimentata da unica caldaia a servizio di più unità, funzionante a GPL.

Anche detta porzione di immobile risulta gravata dal citato "*Atto di impegno e mantenimento di destinazione d'uso*" del 19 marzo 2005 (Rep. 222904 Notaio Parisi di Ceva) registrato a Mondovì il 24/03/2005 al N° 252 Serie), salvo svincolo futuro)..

-Immobile Foglio 15, particella 262/ sub 4.

Il Ctu ha rilevato trattarsi di fabbricato monopiano (comprendente tre vani) un tempo adibito a stalla ed oggi utilizzato come locale sgombero e magazzino. Struttura portante in muratura, tetto in legno monofalda con copertura in lastre di fibro-cemento. L'altezza media interna è di circa mt. 3,40. L'accesso avviene dal cortile attraverso due portoni metallici con vetri, Le finestre presenti nei muri perimetrali sono in ferro con vetri normali, fisse o con apertura a vasistas.

-Immobile Foglio 15, particella 258/ sub 1.

Trattasi di manufatto rustico costruito con muratura portante in blocchi di cemento e sovrastante copertura monofalda costituita da orditura in legno e lastre in fibro-cemento.

La struttura, aperta sul davanti è suddivisa internamente in diverse "celle" adibite un tempo a ricovero (stalla) per gli ovini. Al momento risulta inutilizzato.

-Terreni di pertinenza Foglio 15, particelle 259, 260, 263, 262.

Trattasi dei terreni circostanti adibiti ad area verde e sui quali in parte insistono i fabbricati. La superficie complessiva è pari a 8.427 mq.

*

Secondo gli accertamenti del Ctu, a cui integralmente si rimanda, i vani abitativi sono intonacati e con pareti rifinite con normale idropittura. I bagni sono rifiniti con rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa mt, 1,80 e sono muniti dei relativi apparecchi sanitari (vaso, bidet, lavabo, vasca o doccia). L'acqua calda è fornita da boiler elettrici.

La facciata esterna del fabbricato, è rifinita a intonaco tinteggiato.

Provenienza

Gli atti di provenienza dell'immobile, sono specificatamente indicati nella perizia integrativa a firma Geom. Luigi Pugno depositata agli atti processuali.

Dagli accertamenti effettuati dal perito risulta in capo al soggetto esecutato la piena proprietà degli immobili a far data dal 23/03/2010 in forza di rogito Notarile Notaio G. Ferrari, trascritto in data 02/04/2010 – n. 1903 Reg.Part. – n. 2516 Reg.Gen. – n. 493/386 Rep. e successive vicende meglio indicate nell'integrazione peritale in atti a cui si rimanda.

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie in atti e certificazioni notarili in atti sull'immobile risultano le seguenti formalità:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale - trascritta il 02/07/2018 al Reg.Gen. 5370 – Reg. Part. 663;

Ipoteca giudiziale - trascritta il 10/07/2018 al Reg.Gen. 5705 – Reg. Part. 715.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili - trascritto il 12/06/2019 al Reg.Gen. 4653 – Reg. Part. 3564.

Rispondenza edilizia e catastale

Dagli accertamenti effettuati dal Ctu è emerso che i dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati, segnalando il perito

di avere proceduto all'aggiornamento della mappa e delle planimetrie catastali, come da allegati alla Ctu depositati agli atti processuali.

Normativa Urbanistica

Il Ctu ha riscontrato che il complesso immobiliare ricade in zona " *AREA AGRICOLA*" (Capitolo IX, artt. 9.1 – 9.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, a cui si rimanda),

Regolarità Edilizia

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali risulta che la costruzione originale del complesso immobiliare oggetto di pignoramento era sicuramente antecedente al 1967. Nel corso degli anni il complesso rurale ha subito diversi interventi edilizi che hanno modificato la sua ampiezza, la sua caratteristica architettonica, pur mantenendo la sua destinazione d'uso rurale.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune, il Ctu ha riscontrato le seguenti autorizzazioni:- Concessione Gratuita per Opere Edilizie n° 179 del 01/04/1981; - Concessione Gratuita per Opere Edilizie n° 229 del 12/09/1982 rilasciata in Variante alla precedente concessione n. 179; - Concessione Gratuita per Opere Edilizie n° 447 del 21/09/1986; - Concessione Gratuita per Opere Edilizie di sanatoria n° 162/98 del 07/1/1999; - Permesso di costruire gratuito n. 14/2004 notificato il 30 marzo 2005; - Permesso di costruire n. 8/2006 rilasciato in data 20/04/2006 in variante al precedente P.C. n. 14 del 03/05/2005 - Certificato di agibilità Prot. 2094 del 31/05/2006, rilasciato in data 13 giugno 2006.

Non sono stati riscontrati abusi e/o difformità e, pertanto, non risultano interventi in sanatoria da effettuare.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Servitù, censo, livello, usi civici

Il Ctu ha riscontrato che il complesso immobiliare è oggetto di un contratto di affitto agrario ex art. 45 Legge 203/82, registrato presso l'Agenzia Entrate di Bra in data 19/11/2012 al N° 3627 Serie 3, con durata convenuta in n° 15 annate agrarie a decorrere dal 12/11/ 2012, con scadenza 11/11/2027.

Dai documenti presenti agli atti processuali, detto contratto non risulta trascritto e pertanto, apparirebbe opponibile nei soli limiti del novennio ai sensi dell'art. 2643 n. 8 cpc: dagli accertamenti effettuati dal Ctu, Dott. L.Pugno a seguito di integrazione di incarico conferita dal Giudice dell'esecuzione, alla data di integrazione della perizia in atti (26/04/2022) risulta che il contratto di affitto agrario **sarebbe scaduto in data 11/11/2021** e, pertanto, non più opponibile alla procedura esecutiva (e all'aggiudicatario), avendo peraltro l'affittuario manifestato il proprio disinteresse alla prosecuzione del contratto.

I terreni predetti risulterebbero pertanto liberi.

Dagli accertamenti effettuati dal Ctu, Dott. L.Pugno a seguito di integrazione di incarico conferita dal Giudice dell'esecuzione, alla data di integrazione della perizia in atti risulta che il contratto di affitto agrario non sarebbe scaduto in data 11/11/2021 e, pertanto, non più opponibile alla procedura esecutiva (e all'aggiudicatario), avendo peraltro l'26/04/2022, Dai

documenti presenti agli atti processuali, detto contratto non risulta trascritto e pertanto, appare opponibile nei soli limiti del novennio ai sensi dell'art. 2643 n. 8 cpc,

Il Ctu segnala inoltre che ai fini del rilascio del Permesso di costruire gratuito n. 14/2004, notificato il 30/03/2004, su richiesta del Comune di Baldissero d'Alba si è resa necessaria la stipula di un "ATTO DI IMPEGNO A MANTENIMENTO DI DESTINAZIONE D'USO" redatto dal Notaio Giacomo Parisi di Ceva e registrato a Mondovì il 24/03/2005 al N° 252 Serie 2: il vincolo riguarda il mantenimento della "destinazione d'uso ad attività rurale (agrituristica)" dei fabbricati disposti su due piani.

Non esistono spese fisse di gestione o manutenzione, o spese straordinarie o condominiali arretrate da pagare.

Regime fiscale

La proprietà risulta ad oggi intestata a persona fisica e pertanto la compravendita non risulta assoggettata ad Iva, ma a normale imposte catastali e di registro nei termini di legge fermo restando che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere in autonomia le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è presente in atti in allegato alla Ctu: l'immobile risulta in Classe Energetica D.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Il complesso immobiliare oggetto di vendita, secondo gli accertamenti espletati dal Ctu, non presenta difformità e non risulta pertanto necessità di sanatoria alcuna.

Gli immobili sono posti in vendita alle seguenti

CONDIZIONI

La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili, anche con riferimento alla Legge n. 47/85 e al Dpr 380/2001 e alle sue modifiche e/o integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Ctu. Geometra Luigi Pugno, consultabile nei siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.piemonte.it, e presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Detta perizia costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, e alla stessa si rimanda e deve intendersi qui integralmente ritrascritta.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

*

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione e contenuto delle offerte

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 sono 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".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro e non oltre le ore 12.00 del 09 OTTOBRE 2024** (giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata 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 prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'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 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 d'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 minorenne, 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 esempio 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, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

*

Modalità di versamento della cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

A tal fine, si precisa che il conto corrente bancario n. 000000 251470 intestato al Tribunale di Asti- Proc. Esec. n. 103/2019, è acceso presso la Banca d'Alba e l'IBAN è: IT 07 S 08530 10304 000000251470.

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

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 103/2019 R.G., 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 intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge 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. 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 verranno aperte dal professionista solo alla data e all'ora indicati nel presente 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 ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

- 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 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 ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

*

Deliberazioni sulle offerte

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

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

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice e chiederà di procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il

professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

*

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, ossia dal 10 OTTOBRE 2024– dopo l'espletamento delle attività di verifica della regolarità delle domande - al 16 OTTOBRE 2024 ORE 12.00.

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 per 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 posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

*

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, 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 nel deposito dell'offerta.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato riaccrediterà, agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (al netto di eventuali oneri bancari).

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

*

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 non prorogabile indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dell'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale).**

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario: (1) verserà l'importo del fondo spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso; (2) sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 585 cpc, renderà la dichiarazione di cui all'art. 22 d.lgs 231/2007, ai sensi della normativa c.d. "antiriciclaggio", compilando il modulo che verrà trasmesso dal Professionista Delegato stesso.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero delle spese, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con la conseguente perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c e 177 disp. att. cpc.

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

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbia azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs 1/993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo poiché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà 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 fondiario dovrà avere 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 l'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Quindi, l'aggiudicatario per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. n. 385/1993 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà pagare all'istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. Lgs. N. 385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice 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.

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

*

Si precisa che:

- la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima ed allegati;
- il compenso dovuto al Professionista Delegato per le operazioni successive all'incanto, ai sensi dell'art. 179 *bis* Disp. Att. Cpc, ogni onere fiscale inerente eventuali pratiche di sanatoria/accatamento, nonché per la registrazione/trascrizione/voltura del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (pignoramento/i, ipoteche, ecc) sono invece a carico della procedura;
- l'avviso di vendita telematica sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie), saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it;
- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice, saranno eseguite dal professionista delegato – Avv. Francesca Marinetti - presso il proprio studio, sito in Asti nel Corso Dante n. 16 (tel. 0141.592242 – 0141.356928; fax: 0141.436423; email: segreteria@studiolegalemarinetti.it) ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati, e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita;

- per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00): numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 oppure “staff vendite” 0586/095310

- all’avviso si applica l’art. 173 *quater* delle Disp. Att. Cpc;
- il custode degli immobili è l’ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – Strada Settimo n. 399/15 – Torino – telefono 011 485338 – 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971 – e.mail: immobiliari@ivgpiemonte.it;

STABILISCE

che nel caso in cui non si proceda alla vendita ed ove non siano pervenute istanze di assegnazione, si procederà sin da subito, a norma dell’art. 591 cpc, all’esito dell’incanto andato deserto, all’audizione delle parti presenti in vista dell’emissione di nuovo avviso di vendita, eventualmente a prezzo ridotto.

Per quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Asti, il 17 luglio 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Marinetti

