

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Ferrero

Via Garibaldi n.11-2 – 14015 San Damiano d'Asti (AT)

Tel.-fax 0141-9714124 dell.3391775863

e-mail: annaferrero1982@libero.it

P.E.C.: anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 295-2016 R.G.E. Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott. G. Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Ferrero

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Anna Ferrero (C.F.: FRRNNA82B64A479O, fax 0141-971424, P.E.C.: anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu) con studio in San Damiano D'Asti (AT) – Via Garibaldi n. 11-2, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. G. Amoroso, visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32,

- avvisa che si procederà alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

il giorno. **23 ottobre 2024 alle ore 15,00 per il lotto 1-A, alle ore 15,15 per il lotto 2-B, alle ore 15,30 per il lotto3- C, alle ore 15.45 per il lotto 4- D,** avanti al delegato alla vendita Avv. Anna Ferrero, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n, 11-2 , dei seguenti immobili, revocando la data della vendita per il 22 maggio 2024, perchè non sono state effettuate le pubblicazioni:

LOTTO 1- A

Nel Comune di Monticello d'Alba, via Alba piena proprietà, il tutto così distinto a Catasto Fabbricati:

- Foglio 7, particella 2005 , sub 11 – categoria in corso di costruzione

Descrizione immobile

Esternamente si presente in fase di costruzione, è possibile accedere frontalmente; è presente una recinzione che limita l'accesso se si arriva dal cortile inghiaiato fronte curva strada pubblica. È possibile accedere però passando attraverso il canneto oppure a dx del canneto indicato nelle fotografie

Come illustrato nelle fotografie della perizia i tre lati dell'immobile presentano una vegetazione di tipo infestante e molto fitta. È presente una autovettura all'interno della recinzione verde.

Immobile :

Piano interrato

scendendo dalle scale noto in struttura c.a. ancora a rustico e senza protezioni di mancorrente (anche solo di cantiere). Scendendo nel piano interrato si presenta un unico ambiente a rustico con i muri in c.a. con laterizi a vista, (la soletta del soffitto è in laterizio con a vista i travi di c.a.) ; mentre il pavimento è da finire, nel dettaglio quindi si presenza materiale di vario genere (mattoni, pietre, calcinacci, ecc.) . Sono visibile della aperture le quali – in via deduttiva – utilizzabili per il passaggio veicolare/pedonale (attualmente senza

sbarramenti per l'ingresso) e finestre di areazione e luce I pilastri sono a vista e lasciati a rustico. Sono presenti tondini in ferro che presumibilmente indicano la presenza di palificate eseguite al di sotto dell'interrato

Il piano terreno è circa cm 40-50 dal piano di campagna presente, lateralmente i muri di tamponamento e qualche tramezzo, sono presenti al piano terreno, (foto) materiali edili, infissi, legnami, la scala che conduce al piano primo e libera sui lati ed è in c.a. a vista.

Il piano primo non ha protezioni laterale, ha pilastri posti in diverse posizioni per la futura realizzazione della copertura,

Piano terreno

Il piano terreno è ad una quota di circa 40-50 cm dal piano esistente, si presenta con lo stesso stile per piano interrato quindi struttura in c.a. a vista rustica e mattoni a vista. Si presenta vegetazione infestante sul piano in c.a., sul lato opposto a quello dell'ingresso prima illustrato, a vista membrana e manto impermeabile. Sono visibili : porte e porte finestre sia quelle interne sia quelle esterne depositate sulla soletta, altresì sui muri è presenta la sagoma per le finestre e porte finestre, attualmente si nota un tramezzo in parte a rustico ed in parte lavorato con intonaco. Internamente presenza di mattoni e ferri di armatura di cantiere. Il soffitto è in laterizio a vista con travi in c.a. anch'essi a vista. Da rilevare per una parte dell'immobile struttura di protezione in legname in proiezione dell'ingresso carraio (circa) del piano interrato. Nella fotografia viene anche identificato un particolare del muro con presenza di isolante. È possibile vedere anche la posizione dell'altro immobile "B" ovvero lo scavo predisposto per la sua realizzazione. Nei disegni catastali in fascicolo viene indicata una suddivisione in più sub alterni / locali divisi tra loro, si è provveduto ad adeguare il catasto

Piano primo

La situazione della scala non ha protezioni laterali con struttura in c.a. lasciata a rustico. Al piano primo troviamo solo il pavimento a rustico in c.a. a vista; non avendo il tetto sono presenti umidità e acqua in pozze - piovana-. Non è presente una recinzione su tutto il perimetro.

LOTTO 2-B

Nel Comune di Monticello d'Alba, piena proprietà, il tutto così distinto a Catasto Terreni:

- foglio 7, particella 2133 ha00 – are 08 – ca 76 R.D. euro 6,56 R.A. Euro 6,11

L' immobile "B" non è costruito, nella sua area/fondo di competenza è presente uno scavo, realizzato nel passato oggi dimora di arbusti e vegetazione di cui fotografie. La rampa di discesa attualmente è coperta di foglie e non è identificabile lo stato dell'arte.

LOTTO 3 - C

Nel Comune di Monticello d'Alba, piena proprietà, il tutto così distinto a Catasto Fabbricati:

- foglio 7, particella 2001 sub 2 – categoria in corso di costruzione

L'intero immobile è in fase di costruzione, come si può vedere dalle fotografie, si precisa però che è presente una camera - living ed una cucina ad essa attigua da cui si entra da un unico ingresso con porta in legno (foto), la quale presenta finitura ed arredo mobiliare.

Esternamente : l'immobile di presenta con mattoni e struttura intonacata, dalla parte opposta all'ingresso sono presenti ancora attrezzature e attrezzi edili. La rampa di discesa per l'interrato è in stato di realizzato e come si può vedere è limitata al solo uso pedona con percorso accidentato. Sull'esterno dell'immobile sono presenti materiali edili ed elementi di legno come assi, listelli, ecc. Il tetto è a due falde con coppi – tegole , gli infissi sono solo presenti per la cucina e la camere – living, per gli atri infissi ad oggi sono presenti dei teli trasparenti ancorati al telaio in legno con chiodi.

Interno :

piano interrato_: è possibile accedere da una scala che a sua volta porta fino al primo piano, questa è in c.a. senza protezioni ed è a rustico, nel piano interrato è presente attrezzatura nel quale troviamo diversi materiali edili, legnami, attrezzi ed attrezzature, mobilio, archivio e tecnologico.

Al piano terreno è presente una porta in legno la quale permette di entrare in una parte dell'immobile nel quale troviamo una cucina – angolo cottura dove troviamo fornelli, frigo, tavolo, ecc. con finestra per luce e cambio aria; proseguendo dalla porta di presenta una seconda porta che divide un piccolo disimpegno alla camera – living. Questa ha porta finestra per luce e cambio aria, altresì il pavimento è un composito di legno e pietra , la camera è arredata, una parete è realizzata in compensato / legno la quale divide dal resto dell'immobile non terminato ad oggi a rustico .

Al piano terreno è presente un accesso che conduce alla restante parte dell'immobile, nel quale troviamo diversi materiali edili, legnami, attrezzi ed attrezzature, mobilio, non sono presenti infissi ma teli di nylon che chiudono gli infissi per riparo. Internamente il pavimento è a rustico ovvero a soletta, i muri in parte ancora a rustico - mattone -, non sono presenti impianti di illuminazione, riscaldamento, condutture sanitarie, idrauliche ; eventuali tubi / passacavi presenti costituiscono una piccola parte degli stessi. Al piano terreno non è presente attualmente un servizio igienico nella sua totalità.

Al piano primo è presente un accesso che conduce all'interno, come gran parte per piano terreno, non sono presenti infissi, al loro posto sono posizionati nylon trasparenti inchiodati al telaio, internamene mancano le porte, il pavimento è a rustico, parte dei tramezzi sono da finire quindi a vista - mattone - non sono presenti impianti di illuminazione, riscaldamento, condutture sanitarie, idrauliche (da definirsi tali). Al piano primo non è presente attualmente un servizio igienico,

Non è stato possibile rilevare i balconi in quanto era necessario “schiodare” i nylon e riposizionare gli stessi dopo l'attività, il perito non ha provveduto, per motivi di riposizionare gli stessi nuovamente nello stato in cui si sono trovati. Il soffitto è in legno / listelli e travi di legno a vista posizionato come da foto, all'interno troviamo diversi materiali edili, legnami, attrezzi ed attrezzature, materassi, mobilio.

Sono presenti infissi anche sul lato che fronteggia l'immobile "D", n. 2 infissi.

LOTTO 4 - D

Nel Comune di Monticello d'Alba, piena proprietà, il tutto così distinto a Catasto Fabbricati:

- a. Foglio n. 7, particella 01997, sub n. 2, NCEU , categoria C/2, mq 59,00 rendita 121,88
- b. Foglio n. 7, particella 01997, sub n. 3, NCEU , categoria A/3, vani 3 rendita 52,68
- c. Foglio n. 7, particella 01997, sub n. 4, NCEU , categoria A/3, vani 2 rendita 52,68
- d. Foglio n. 7, particella 01997, sub n. 5, NCEU , categoria A/3, vani 2 rendita 52,68

- e. Foglio n. 7, particella 01997, sub n. 6, NCEU , categoria A/3, vani 2 rendita 52,68
- f. Foglio n. 7, particella 01997, sub n. 7, NCEU , categoria A/3, vani 2,5 rendita 65,85
- g. Foglio n. 7, particella 01997, sub n. 8, NCEU , categoria A/3, vani 2,5 rendita 65,85
- h. f. Foglio n. 7, particella 01997, sub n. 9, NCEU , categoria A/3, vani 2 rendita 52,6

Descrizione degli immobili

Sub 2:

Scendendo dalle scale dall'immobile D , dopo aver le rampe di scale si arriva ad un piccolo disimpegno, qui troviamo n. 2 porte in legno chiare, di cui :

C = locale tecnico

B+A = magazzino, di cui suddiviso in n. 2 aree identificate nella planimetria illustrativa che segue

locale tecnico

il locale tecnico è liberamente accessibile scendendo le rampe di scale, la porta posta a sinistra è dedicata al locale tecnico, con tubazione visibili in fotografia, indicato con lettera

locale magazzino

sub 3:

Il locale è sostanzialmente suddiviso in due con la realizzazione "nuovi" di muri tramezzi indicati in giallo utilizzando la planimetria "rilevato". Per una corretta lettura delle fotografie sono utilizzati due sub indicatori A e B, poste sulle foto (indicano le foto relative alla due sub aree). È visibile una serie di tubazioni di colore rosso che corrono su tutte le pareti. È visibile una parete in "compensato" che divide la parte esterna in quando non presente portone.

In questa area B è presente anche caldaia, nella parete attigua delle bocche di lupo per areazione.

Togliendo il compensato si arriva dalla rampa di discesa.

Sub. 4:

L'appartamento è al piano terreno, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 3 luci, di cui una porta finestra e n. 2 finestre che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo da questo si accede al giardino. Sulla porta esterna è posto il n. 1 come riferimento in caso di visita, è presente porticato.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto bianco, sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente)

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet presenza di finestra. Il bagno è posizionato nelle vicinanze dell'ingresso.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Sub. 5 :

L'appartamento è al piano terreno, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 2 luci, di cui una porta finestra e n. 1 finestre che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo da questo si accede al giardino. Sulla porta esterna è posto il n. 3 come riferimento in caso di visita.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto bianco, sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente)

La forma caratteristica di questo ambiente è la parte che confina con il giardino di cui si nota in disegno è presente porticato confinante (senza barriere con il foglio 7 mappale 1997 sub 4)

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet non presenza di finestra. Il bagno è posizionato nelle vicinanze dell'ingresso.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

sub. 6

L'appartamento è al piano terreno, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 2 luci, di cui una porta finestra e n. 1 finestre che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo da questo si accede al giardino. Sulla porta esterna è posto il n. 3 come riferimento in caso di visita.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto bianco, sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente)

La forma caratteristica di questo ambiente è la parte che confina con il giardino di cui si nota in disegno è presente porticato confinante (senza barriere con il foglio 7 mappale 1997 sub 4)

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet presenza di finestra. Il bagno è posizionato nelle vicinanze dell'ingresso.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Sub. 7:

L'appartamento è al piano primo, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 1 luci, di cui una porta finestra che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo si accede al balcone. Sulla porta esterna è posto il n. 3 come riferimento in caso di visita.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto in legno a vista , sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente) la parte verso il letto l'altezza diminuisce per via del tetto in pendenza

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet presenza di finestra che apre sul balcone. Il bagno è posizionato nelle vicinanze della cucina.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Sub. 8:

L'appartamento è al piano primo, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 3 luci, di cui una porta finestra e n. 2 finestre che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo si accede al balcone con forma ad arco in quanto questo è posto sopra al sub 4. Sulla porta esterna è posto il n. come riferimento in caso di visita.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto in legno a vista , sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente) la parte verso il letto l'altezza diminuisce per via del tetto in pendenza

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet non presenza di finestra che apre sul balcone.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Sub. 9:

L'appartamento è al piano primo, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 1 luci, di cui una porta finestra che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo si accede al balcone. Sulla porta esterna è posto il n. come riferimento in caso di visita.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto in legno a vista , sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente) una parte trova l'altezza diminuisce per via del tetto in pendenza.

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet non presenza di finestra che apre sul balcone.

Situazione urbanistico-edilizia

Il P.d.C. 54/2005 riguarda i fabbricati di cui ai mappali 1997 e 2001

Il P.d.C. 54 bis / 2005 riguarda i fabbricati si cui ai mappali 2005 e quello che si insisterà sul mappale 2004

Il P.d.C. 2-2010 riguarda varianti al P.d.C. 54 bis/2005 per diverso orientamento di due case ed aumento dimensionale del 20% a fabbricato che sorgerà sul mappale 2004 e proroga termini fine lavori

Il P.d.C. 10-2010 riguarda variante a P.d.C. 54 / 2005 ed aumento dimensionale al 20% a fabbricato di cui al mappale 1997 e proroga termini fine lavori

Il P.d.C. 11-2010 riguarda variante a P.d.C. 54 / 2005 ed aumento dimensionale al 20% a fabbricato di cui al mappale 2001 e proroga termini fine lavori

Il P.d.C. 20-2010 riguarda variante a P.d.C. 54 / 2005 ed aumento dimensionale al 20% a fabbricato di cui al mappale 2006 e proroga termini fine lavori

Altresì è stato reperito "più nel dettaglio" e a titolo di informazione non esaustivo :

Permesso di costruire 54/2005 del 14.05.07

Permesso di costruire 54/B/2005 del 14.05.07

Inizio lavori il 22.10.07 del PdC. 54/05 prot. in data 29.10.07

Inizio lavori il 22.10.07 del PdC. 54/05 prot. in data 27.11.07

Opere in c.a. il 12.02.2009 (descrizione) + collaudatore (nomina)

Denuncia del c.a. 54/b/2005 - pratica 03/2009

Denuncia del c.a. 54/b/2005 - pratica 02/2009

Richiesta di variante al permesso di costruire 54/05 per la sola casa n.3 in data 18.06.2010

Permesso di costruire 20/2010 del 28.08.2010 - casa n. 3 aumento del 20%

Permesso di costruire 39/2010 del 13.01.2012 case 3 e 5 trasferimento SUL dalla 3 alla 5

CILA edilizia libera 24/2005

Richiesta di variante al permesso di costruire 54/05 per la sola casa n.2 in data 26.03.2010

Permesso di costruire 11/2010 del 05/06/2010 - casa n. 2 aumento del 20%

Richiesta di variante al permesso di costruire 54/05 per la sola casa n.1 in data 26.03.2010

Permesso di costruire 10/2010 del 05/06/2010 - casa n. 1 aumento del 20%

Permesso di costruire 02/2010 del 10/06/2010 diverso orientamento casa 3 - 4

Permesso di costruire 02/2010 del 10/06/2010 - casa n. 4 aumento del 20%

Permesso di costruire 39/20010 del 18/10/2011 - variante di casa n. 2 in area relax, ecc

Istanza di proroga ultimazione lavori 20.10.2014 per anni 2

L'attività di sanatoria ha un costo di 516 per immobile / monolocale, oltre prese di professionista, tasse, bolli, imposte (da valutare in fase di istanza, se è possibile versare i 516 euro per una sola "istanza a fronte di tutti i monocali - riserva del Comune" oppure una per ogni monolocale quindi 7 , nella stima è considerato l'aspetto più oneroso.

Non sono stari reperiti fine lavori, agibilità, ecc.

Situazione occupazionale

Sull'immobile lotto 3/c vi è un contratto di locazione, tale contratto è inopponibile alla procedura in epigrafe, in quanto stipulato in data successiva all'inizio dell'esecuzione (data della stipula 1.02.2021);

Nell'immobile "A" ha sede la SEMES srl , presso gli immobili C/D vi sono il legale rappresentante del'ola società ed il figlio

Applicazione IVA alla vendita per tutti i lotti

lotto 1/A e 3/C: sono soggetti ad IVA con aliquota 22%, imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1%, imposta registro in misura fissa Euro 200.

lotto 2 /B: La cessione di terreni edificabili, operata in presenza del presupposto soggettivo, rientra nel campo di applicazione del tributo sul valore aggiunto. Alla loro cessione verrà applicata l'IVA con aliquota del 22%, imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (200+200+200).

lotto 4/D

Trattasi di cessione di fabbricati ad uso abitativo da parte di costruttore/ristrutturatore, ultimati e in uso.

Si possono verificare due ipotesi:

- Il soggetto esecutato non esprime l'opzione per il regime di imponibilità e pertanto la cessione dell'immobile sarà esente IVA ex art.10 co. 1 n. 8-bis DPR 633/1972 e assoggettata a imposta di registro nella misura del 9%; imposta ipotecaria e imposta catastale in misura fissa (50+50).

- Il soggetto esecutato opta per l'imponibilità, la cessione del fabbricato sarà assoggettata ad IVA del 10% imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (200+200+200). Qualora l'acquirente (aggiudicatario) sia soggetto debitore dell'IVA quest'ultima sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge" ai sensi dell'art. 17 co. 6 lett. A -bis del DPR 633/72.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- I prezzi base della vendita per ciascun lotto sono così fissati:

- lotto 1/A in euro **54.300,00**

- lotto 2/B in euro **24.000,00**

- lotto 3/C in euro **233.200,00**

- lotto 4/D in euro **298.282,00**

con aumento minimo in caso di gara di €. 2.000,00 per tutti i lotti.

- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a : **€. 40.725,00 per il lotto 1/A e €. 18.000,00 per il lotto 2/B, €. 174.90,00 per il lotto 3/C, €. 223.711,50 per il lotto 4/D.**
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in att consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

PRESENTAZIONE OFFERTE E VERSAMENTO CAUZIONE

- Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le **ore 12 del giorno 22 ottobre 2024** a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dichiarazione di offerta in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it), pena l'inefficacia dell'offerta. A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:

a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

ovvero, in alternativa,

b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal dì in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni centoventi dalla data della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.
- L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia del certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- se persona fisica, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e

dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;

- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;
- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
- 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
- Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.
- Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso l'Intesa Sanpaolo s.p.a. – filiale di San Damiano d'Asti, intestato al Tribunale di Asti - esec. imm. R.G. 295/ 2016 IBAN: IT07R0306947670100000008654 con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 295/2016 R.G.E. versamento cauzione lotto n....", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le **ore 12,00 del 22 ottobre 2024**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate entro 10 giorni a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
- L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno **23 ottobre 2024 alle ore 15,00 per il lotto 1/A, alle ore 15,10 per il lotto 2/B, alle ore 15,30 per il lotto 3/C e alle ore 15,45 per il lotto 4/D** presso lo studio del professionista delegato Avv. Anna Ferrero in San Damiano d' Asti, Via Garibaldi n. 11-2, a mezzo del portale www.astetelematiche.it. A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica

certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

GARA TRA OFFERENTI

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara €. 2.000,00 con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data **23 ottobre 2024 alle ore 15,00 per il lotto 1/A, alle ore 15,15 per il lotto 2/B, alle ore 15,30 per il lotto 3/C e alle ore 15.45 per il lotto 4/D** e fino alle ore **12,00 del giorno 28 ottobre 2024 per tutti i lotti** salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- a parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

AGGIUDICAZIONE

- 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; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (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 aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e Spese, computato ai sensi dell'art. 2855 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.

PUBBLICAZIONE

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Anna Ferrero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n. 11-2 (tel. 339-1775863), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

CUSTODIA

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it. Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

PUBBLICITA'

Pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, almeno una volta e per estratto sulla testate: inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla relazione peritale.

*** **

San Damiano d'Asti, 02.07.24

Il Professionista Delegato

RELATA DI NOTIFICA

L'anno 2024 ed allì

a richiesta dell'avv. Anna Ferrero, quale professionista delegato alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare 295-2016 R.G.E. Tribunale di Asti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche Esecuzioni e Pignoramenti presso il Tribunale di Asti, ho notificato il sovraesteso avviso di vendita relativo alla suddetta esecuzione e ciò ho fatto rimettendone copia conforme all'originale di quanto sopra:

- al creditore procedente **doValue S.p.A.** (già doBank s.p.a., già “Unicredit Credit Management Bank S.p.A. - già UGC Banca S.p.A) con sede legale in Verona Piazzetta Monte n. 1, n. 385/1993, quale avente causa e cessionaria di UNICREDIT S.p.A., con sede legale in Roma, Via A. Specchi, 16 e Direzione Generale in Milano, Piazza Gae Aulenti, 3, rappresentata e difesa **dall'Avv.to Teresa BESOSTRI GRIMALDI** del Foro di Torino e presso il cui studio, in Torino Via XX Settembre n. 58, rimettendogliene copia conforme all'originale presso quest'ultimo ed ivi a mani

- alla debitrice esecutata **Semen s.r.l.**, corrente in Monticello d'Alba (Cuneo) alla via Alba n. 14/D, in persona dei legali rappresentanti *pro tempore* Sig. Maurizio GASTI, e Signora Laura MARUZZO, rappresentata e difesa, dall'Avv. Nicola Caminiti del Foro di Asti, ed **elettivamente domiciliata presso lo studio professionale di quest'ultimo in Alba, Via alfieri 2** rimettendogliene copia conforme all'originale presso quest'ultimo ed ivi a mani