

STUDIO LEGALE
AVV. LUANA TARICCO
Corso Torino n. 4
12051 ALBA (CN)
luana.taricco@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI
- Esecuzione immobiliare n. 169/2021 R. G. E. -

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta avv. Luana Taricco, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 169/2021 R.G.E., giusta ordinanza emessa dal G.E. dott. Giuseppe AMOROSO in data 14/12/2022;

visto il verbale di asta deserta in data 11/07/2024, avvisa che si procederà alla

**SECONDA VENDITA SENZA INCANTO
con modalità telematica asincrona**

del seguente

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato è sito in Valfenera (AT), in Via Einaudi n. 38 e 42. Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà dei soggetti esecutati. Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione (A/2) con relative pertinenze (sgombero e cantina) ed autorimessa (C/6).

I beni pignorati risultano descritti al N.C.E.U del Comune di Valfenera (AT), come segue:

- **Foglio 10, Particella n. 506, Subalterno n. 15**, Piano S - T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 6, Rendita Catastale € 303,68, Via Einaudi n. 38, Valfenera (AT);
- **Foglio 10, Particella n. 506, Subalterno n. 7**, Piano S1, Categoria C/6, Classe U, 36 mq, Rendita Catastale € 66,73, Via Einaudi n. 42, Valfenera (AT)

Prezzo base Lotto Unico euro 151.200,00

***** ****

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il terreno su cui insiste il fabbricato a schiera in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione è sito nel Comune di Valfenera (AT), Via Einaudi n. 38 e n. 42, zona centrale del territorio comunale.

Il lotto ha accesso pedonale e carraio, entrambi prospicienti la pubblica via.

L'immobile è stato edificato tra il 1999 ed il 2002, si eleva su tre piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato con struttura verticale in cemento armato, solai in latero cemento, tetto con struttura tradizionale in cemento e copertura in tegole. Esternamente l'edificio risulta intonacato e tinteggiato ed in parte rifinito in muratura paramano.

L'accesso al cespite avviene tramite la viabilità urbana; attraverso cancelletto pedonale si accede all'abitazione e cancello carraio per l'autorimessa posta al piano interrato. L'area esterna pertinenziale conduce alla porta di accesso dell'unità immobiliare abitativa, mentre la zona di manovra comune consente l'accesso all'autorimessa. I balconi sono in cemento armato.

Le unità immobiliari eseguite sono costituite da:

- abitazione e locali pertinenziali;
- autorimessa.

Abitazione

L'unità immobiliare abitativa si eleva sui piani interrato, terreno, primo, secondo ed è censita al Foglio 10, Particella 506, Subalterno 15.

L'abitazione risulta libera su due lati che affacciano sull'area esterna pertinenziale.

Internamente è composta - al piano terreno - da soggiorno, cucina, disimpegno, che conduce al bagno ed alla scala di accesso al piano interrato. Dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano primo dove si trovano due camere da letto, entrambe con balcone coperto pertinenziale, e un bagno. Tramite ulteriore scala si accede al secondo piano ove si trova un vano sottotetto non abitabile.

Al piano interrato sono presenti un locale di sgombero ed una cantina. Da questi vani è consentito l'accesso all'autorimessa pertinenziale. La proprietà è completata dalle due aree esterne pertinenziali.

L'immobile abitativo presenta finiture di livello medio.

I pavimenti sono in parquet in tutti gli ambienti dei piani terreno e primo. Ai piani interrato e sottotetto, i pavimenti sono in gres porcellanato. Le pareti interne di divisione dei locali sono in muratura da 12,00 cm e sono intonacate e tinteggiate. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato. I bagni sono dotati di tutti gli accessori - wc, bidet, lavabo e doccia - ed allacciati alle reti di smaltimento.

Gli impianti elettrico ed idrico risultano funzionanti e completi in ogni parte.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia autonoma alimentata a gas di rete (metano), posta all'interno del locale tecnico, quest'ultimo ubicato nel portico esterno prospiciente verso Est.

Tutti gli ambienti sono dotati di termosifoni e/o pannelli radianti, ad eccezione del piano secondo/sottotetto ove risulta installato un climatizzatore per aria fredda e calda nonché una stufa a pellet. Il riscaldamento dei piani terreno e primo avviene, per lo più, mediante stufa a pellet allocata nel soggiorno. I serramenti sono tutti in legno con doppio vetro, hanno dimensioni standard, sono disposti in maniera tale da mantenere l'allineamento dei fili esterni e garantiscono una buona illuminazione a tutti i locali. L'abitazione risulta allacciata alle utenze pubbliche quanto a luce, gas e acqua.

La stessa ha una superficie calpestabile totale di 320,04 mq.

Autorimessa.

L'autorimessa, censita al Foglio 10, Particella 506, Subalterno 7, è situata al primo piano sotterraneo ed è adiacente al locale di sgombero ed alla cantina, prima descritti. Risulta accessibile anche all'area di manovra comune attraverso portoni basculanti in metallo. Ha pavimento rifinito in gres porcellanato e pareti non rifinite.

L'autorimessa ha una superficie totale di 33,68 mq calpestabili.

Beni comuni.

Sul lotto oggetto di esecuzione sono state individuate le seguenti parti comuni:

- area di manovra (Sub. 1), comune a tutti i subalterni.

CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nel corpo della Relazione peritale, il CTU riferisce quanto segue: *“non vi è alcuna difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento. L'individuazione al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari è esatta e fornisce un'univoca identificazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare. Si fa presente che a seguito del decesso di uno dei debitori, intestatario della quota di usufrutto per la quota di 1/2, occorrerà presentare opportuna successione entro un anno dalla data di decesso, a seguito della quale avverrà il ricongiungimento di usufrutto e sarà conseguentemente attestabile la titolarità esclusiva dei beni pignorati in capo all'altro debitore”*.

A seguito delle indagini catastali ed alla verifica dei luoghi effettuate dal Consulente del Giudice, si è appurato che gli immobili pignorati sono descritti con planimetrie che ne identificano esattamente le consistenze. In sede di sopralluogo, invece, sono state rilevate difformità per le quali occorrerebbe presentare istanza in sanatoria per cui non si è proceduto ad effettuare l'aggiornamento dell'elaborato catastale. In particolare è stata rilevata la chiusura della piscina posta nell'area pertinenziale, la chiusura della porta di accesso tra soggiorno e disimpegno, con contestuale demolizione del tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina per la creazione di un *“open space”*. Al piano sottotetto è stata rilevata una tramezzatura in corrispondenza del pilastro, verso la muratura Sud, in adiacenza con un'altra unità abitativa.

REGOLARITA' EDILIA DEI BENI FORMANTI LOTTO UNICO E TITOLI AUTORIZZATIVI

La costruzione del fabbricato è avvenuta tra gli anni 1999 e 2002.

L'accesso agli atti amministrativi ha consentito di accertare la presentazione dei seguenti titoli:

- **Concessione Edilizia n. 32/1410 del 25/09/1999** – pratica protocollata al n. 1738 –
Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare (edificio B di 8 unità abitative).
L'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 11/11/2002 e risulta essere stato rilasciato
- **Certificato di Agibilità n. 87/1410 del 21/11/2005.**

La rappresentazione degli immobili in vendita, descritta nelle planimetrie di dettaglio allegate agli elaborati presentati in Comune, è sostanzialmente conforme alla realtà. Sono state rilevate lievi difformità prospettiche ed interne, sia nell'unità abitativa che nell'autorimessa. In particolare, al piano terreno risulta chiusa la porta di accesso tra soggiorno e disimpegno nonché demolito, quasi totalmente, il tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina per la creazione di un *open space*. Al piano primo risulta una leggera incongruità di rappresentazione del pilastro posto tra le due camere da letto. Al piano sottotetto è presente una tramezzatura in corrispondenza del pilastro, verso la muratura posta a Sud, in adiacenza ad un'altra unità abitativa.

Dal rilievo sommario effettuato dal CTU in sede di sopralluogo, sono stati accertati leggeri spostamenti delle aperture esterne, rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 6 bis della Legge Regionale n. 19 dell'8 luglio 1999. Il Consulente del Giudice, a seguito di accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ha, inoltre, appurato che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, sarà sufficiente provvedere alla redazione di pratica di S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N. 380/2001.

Sempre in sede di sopralluogo il CTU ha riferito di aver eseguito un rilievo sommario dei luoghi evidenziando, tuttavia, che sarà necessario effettuare un rilievo puntuale per la predisposizione della pratica di sanatoria per rappresentare esattamente le diversità presenti tra situazione concessa e quanto realizzato.

Il Consulente del Giudice, infine, ha quantificato i costi per la regolarizzazione in complessivi euro 2.866,00, comprensivi di bolli (catastali e comunali), eventuali diritti di segreteria, sanzione pecuniaria con esclusione dell'IVA, Cassa Professionale e successivo aggiornamento catastale. la somma sopra indicata è ricompresa nel prezzo di vendita del lotto pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Valfenera (AT) identifica la zona su cui sorgono gli immobili in vendita come area "C.I.E" – Aree a capacità insediativa esaurita.

Sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 22 delle N.T.A – Norme Tecniche di Attuazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare in vendita non rientra nella casistica dei beni immobili per i quali è esclusa l'attestazione di prestazione energetica.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti necessari alla vivibilità. E', anche, presente l'impianto di riscaldamento ed è obbligatoria la presenza di documento che attesti la classe energetica dell'unità immobiliare. Allo stato attuale l'immobile risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica datato 22/05/2015, classe energetica "D" con indice di prestazione energetica reale di 193,4922 KWh/mq, certificato n. 2015 – 206178 – 0006, a firma del tecnico certificatore, Gianluca Giovana, n. 206178. L'attestato vigente scadrà in data 22/05/2025.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente occupato da uno dei debitori esecutati, quale proprietario, e dal di lui nucleo familiare. L'altro debitore esecutato è deceduto in data 15/06/2022, successivamente alla trascrizione del pignoramento dei beni, eseguita in data 24/09/2021.

VINCOLI E NOTA INFORMATIVA PER GLI OFFERENTI

Il lotto unico non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

Non vi sono vincoli di natura condominiale.

I beni, inoltre, non sono gravati da diritti demaniali di superficie o da servitù pubbliche.

Gli stessi risultano, invece, VINCOLATI alle disposizioni ed ai diritti contenuti nella Convenzione Edilizia datata 24/09/1999, Rep. n. 262877 Racc. n. 26288, trascritta ad Asti l'8/10/1999, Registro Generale n. 8831 e Registro Particolare n. 6194, in favore del Comune di Valfenera, convenzione senza indicazione della durata.

La detta convenzione ed i relativi vincoli non operano con riferimento alle attività da svolgersi nel corso della presente esecuzione immobiliare e segnatamente con riferimento alla vendita dei beni pignorati, che verranno venduti ed acquisiti in proprietà dall'aggiudicatario liberi dagli stessi.

Devesi precisare che la citata Convenzione, ed i relativi vincoli e disposizioni, saranno operanti nelle future rivendite a terzi ed in capo ai futuri acquirenti dei beni, aventi causa dall'aggiudicatario degli stessi.

In particolare, la Convenzione Edilizia in favore del Comune di Valfenera, datata 24 settembre 1999, in relazione alla cessione dei beni, prevede quanto segue:

“Articolo 11 - Criteri e modalità sulla determinazione del prezzo delle cessioni successive alla prima-.

All'atto della cessione di alloggi ed autorimesse successive alla prima, il prezzo massimo di vendita non potrà essere superiore al prezzo di prima cessione (indicato nell'art. 10 della convenzione in lire 1.850.000 per metro quadrato di superficie vendibile per gli alloggi ed in lire 1.050.000 per metro quadrato di superficie utile per le autorimesse) aggiornato in base all'indice ISTAT del costo della vita.

Articolo 13 – Criteri e modalità per la vendita e la locazione degli alloggi-.

E' vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati prima del rilascio del certificato di abitabilità...

Gli alloggi devono essere utilizzati secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi, all'atto dell'acquisto o della locazione, possenga i requisiti soggettivi richiesti dalla Regione Piemonte, il limite di reddito per gli assegnatari degli alloggi autofinanziati è aumentato del 10% (dieci per cento) del limite previsto dalla legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni...

Il prezzo dei trasferimenti, anche i successivi, ed il canone di locazione sono comunque determinati secondo quanto indicato nel presente titolo e relative rivalutazioni indi previste...

E' vietato procedere alla locazione o alla cessione degli alloggi ed autorimesse per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data della prima cessione o assegnazione.

Articolo 14 – Trasferimento degli alloggi-.

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del concessionario, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare alla nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e della convenzione medesima. Le clausole in questione dovranno essere specificamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c.; copia di ciascuna nota di trascrizione comprendente le dette clausole sarà inviata dal venditore al Comune, per lettera raccomandata, entro 6 (sei) mesi da ogni trasferimento o gruppi di trasferimenti.

Articolo 16 – Prelazione del Comune-.

Il Comune ha diritto di prelazione sugli immobili realizzati su ogni cessione successiva alla prima. Tale diritto potrà essere devoluto allo LACP competente.

A tal fine il concessionario che intende alienare l'immobile dovrà darne comunicazione con lettera raccomandata al Comune, indicando il prezzo richiesto, che comunque non dovrà superare i valori stabiliti dal precedente articolo 11.

Entro sessanta giorni il Comune dovrà comunicare la propria volontà di esercitare o rifiutare la prelazione.

Trascorso tale termine l'autorizzazione si riterrà automaticamente concessa e la raccomandata dovrà essere allegata agli atti ed ai contratti comprovanti la validità.

In caso di vendita senza che il concessionario abbia dato la comunicazione di cui sopra, al Comune compete il diritto di richiedere il riscatto dell'immobile venduto.

Articolo 18 – Sanzioni-

La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti penali, fatta salva ogni conseguente responsabilità ai sensi della legge e della presente convenzione:

1) *Sanzioni pecuniarie:*

b) penale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo definitivo di prima cessione dell'alloggio... rivalutato sulla base dell'indice ISTA del costo della vita, nel caso di violazione dell'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso;

d) penale pari a quattro volte la differenza tra due prezzi nel caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato ai precedenti articoli 10 e 11;

f) penale pari al 10% (dieci per cento) sul prezzo dell'alloggio al momento dell'alienazione, o pari ad una annualità del canone al momento della locazione, in caso di mancato inserimento nell'atto o nel contratto delle clausole di cui agli articoli 14 e 15;

g) penale pari all'1% (uno per cento) del prezzo dell'alloggio al momento dell'alienazione, o pari ad una mensilità del canone al momento della locazione, in caso non venga inviata copia dell'atto o del contratto nei termini di cui agli articoli 14 e 15;

h) penale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo dell'alloggio al momento dell'alienazione, o pari ad una annualità del canone al momento della locazione, in caso di alienazione o locazione prima dei termini prescritti o di locazione o alienazione nei confronti di persona non in possesso dei requisiti prescritti dall'articolo 13.

Le penali dovranno essere corrisposte entro 60 giorni dalla richiesta del Comune.

Nel caso di concorso degli inadempimenti, le penali verranno cumulate.

2) *Inopponibilità degli atti.*

Gli atti di cessione, locazione, trasferimento e costituzione di diritti, compiuti in violazione agli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 non saranno opponibili al Comune ed al concessionario ed ai suoi aventi causa.

Tale inopponibilità potrà essere fatta valere soltanto dal Comune direttamente o su richiesta di coloro che abbiano avuto il danno o lesione dalla violazione medesima.

E' sempre salva, comunque, l'applicazione delle altre sanzioni di cui al presente articolo.

Articolo 19- Risoluzione della convenzione -.

La decadenza della convenzione è prevista nei seguenti casi:

c) quando siano stati violati gli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 e sia trascorso inutilmente il termine fissato nell'ordinanza comunale in cui viene prescritto il ripristino della situazione in conformità ai patti.

La decadenza o risoluzione, che vale comunque solo nei confronti del responsabile, salvi i diritti dei conduttori, produce gli effetti del successivo articolo 20.

Articolo 20 – Disposizioni finali -.

Nei casi in cui la presente convenzione venga a cessare, si verifica l'automatica decadenza della Concessione

Edilizia e la conseguente applicazione del disposto dell'art. 7 della legge n. 47/85, con acquisizione gratuita di

diritto al patrimonio del Comune dell'area di sedime e degli edifici, alloggi ed opere ivi realizzati?.

§§§§§§§§

Le disposizioni sopra riportate, come già evidenziato, non operano nell'ambito della presente procedura immobiliare e nei confronti del futuro aggiudicatario dei beni pignorati.

Le medesime disposizioni opereranno, invece, nel momento in cui l'aggiudicatario/acquirente dei beni pignorati dovesse trasferire a terzi gli immobili acquistati nell'ambito della procedura esecutiva.

Si segnala, tuttavia, che l'aggiudicatario avrà diritto, comunque, a trasferire a terzi gli immobili acquistati in sede di esecuzione liberi dal vincolo del prezzo massimo di cessione – di cui all'articolo 13 della Convenzione – e dal diritto di prelazione in favore del Comune – previsto dall'art. 16 della Convenzione – previo versamento al Comune medesimo del costo di affrancazione di cui all'articolo 31, commi 49 bis, 49 ter, 49 quater della Legge n. 448/1998.

Si segnala, inoltre, che il Comune di Valfenera ha determinato il costo di affrancazione inerente agli immobili pignorati ed oggetto della presente esecuzione in euro 5.754,71, come risulta dalla comunicazione dell'Ufficio Tecnico del detto Comune in data 29/09/2023 prot. n. 4818 - allegata alla CTU pubblicata con il presente avviso.

Si segnala ancora che il costo di affrancazione dei medesimi immobili, pari ad euro 5.754,71, è già stato detratto, a titolo di deprezzamento, dal prezzo base del LOTTO UNICO posto in vendita, pari ad euro 151.200,00, al netto del costo di affrancazione.

Si segnala, infine, che, con atto a rogito Notaio Caligaris in data 17/12/2001, trascritto ad Asti il 28/12/2001, la Cooperativa Edilizia la Nocciola assegnò gli immobili oggetto di esecuzione ad un primo assegnatario.

Quest'ultimo, con atto a rogito Notaio Ratti in data 04/06/2007, trascritto ad Asti il 07/06/2007, trasferì gli stessi immobili ad un terzo in violazione dell'art. 13 - comma 8 - della nominata Convenzione tra il Comune di Valfenera e la detta Cooperativa, ovvero prima della scadenza del termine di dieci anni dalla prima assegnazione.

Ai sensi dell'art. 18 della nota Convenzione, tale atto non è opponibile al Comune di Valfenera. L'Ente, tuttavia, ad oggi non ha agito in giudizio nei confronti del responsabile della violazione onde ottenere la retrocessione dei beni oggetto di esecuzione.

SPESE DI GESTIONE

L'importo delle spese fisse di gestione – energia, acqua, gas - ammonta a circa € 4.920,00 annui, come comunicato dal debitore esecutato in sede di sopralluogo. I pagamenti delle spese ordinarie di gestione sono regolari, come attestato dalla proprietà in sede di sopralluogo.

REGIME FISCALE

La vendita del bene pignorato è soggetta alla sola imposta di registro, ipotecaria e catastale. L'immobile verrà trasferito da soggetto privato e pertanto la vendita/acquisto non è soggetta ad IVA.

*** **

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1. **PREZZO BASE:** euro 151.200,00
2. **OFFERTA MINIMA:** euro 113.400,00
3. **RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** euro 2.000,00
4. **TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
5. **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
6. **IBAN:** IT72A0853022501000000273922 intestato a Tribunale di Asti Es. Immobiliare RG n. 169/2021, presso Banca d'Alba Credito Cooperativo sc.
7. nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

Le offerte d'acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ed infra indicata.

*** **

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta irrevocabile" 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 le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza di vendita telematica** infra indicata, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori abilitati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, 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 della 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 c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e **dovrà riportare** i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo 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. 32/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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 interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere depositata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. 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 (salvo facoltà di depositarli prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 D.M. 227/15).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto Professionista Delegato;
- 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 dalla data dell'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con 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;
- 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 della 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e 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 una 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 sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

Il bonifico, con causale “*Proc. Esecutiva n. 169/2021 RGE versamento cauzione LOTTO UNICO*”, 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 secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve inoltre provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che 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”.

In caso di mancata aggiudicazione, 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 avverranno tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, mediante accesso effettuato con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza, il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito degli importi dovuti e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e la regolarità delle offerte, dichiarerà 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA, il Professionista Delegato:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (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 in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione.

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 caso di più offerte di identico valore).

La gara 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 abilitano automaticamente l'offerente a partecipare alla gara, ma ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.

Nelle offerte in aumento, non è possibile inserire importi con numeri decimali.

L'eventuale gara con modalità telematica avrà durata di **giorni sei a partire dalla data di esame delle offerte, così come infra indicata.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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 comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o tramite 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 di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, gli importi versati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) saranno restituiti entro il termine di dieci giorni ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese quali risultanti dagli atti.

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 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).

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

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un **contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 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 dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D. Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate 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 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.

- 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 tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

- **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo

non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.
- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decadenza del medesimo e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

INFORMA

fin da ora che, nel caso in cui non vi siano domande di assegnazione né valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta.

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE

l'udienza telematica del 30 OTTOBRE 2024 ore 15,00

per la deliberazione sulla validità delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 c.p.c. e segg.; in caso di pluralità di offerte valide pervenute, si darà immediatamente avvio alla gara sulla base dell'offerta più alta.

La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12 del giorno 5 NOVEMBRE 2024, data in cui si procederà all'esame delle offerte in aumento eventualmente pervenute, e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile.

CUSTODIA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, Strada Settimo, 399/15, tel. 011.485338; 011.4731714; fax 011.4730562; cell. 366.4299971; mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

Gli interessati potranno contattare il suddetto istituto vendite per avere informazioni relative agli immobili, consultare gli atti relativi e concordare modi e tempi per l'eventuale visita dei medesimi.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. ai seguenti recapiti: 848.58.20.31 oppure 'staff vendite' 0586/095310.

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 4, previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: luana.taricco@ordineavvocatialba.eu - indirizzo di mail: avv.taricco@studiotaricco.com

Alba, 20 luglio 2024

Il Professionista Delegato

avv. Luana Taricco