

## TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 211/2018**

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Alessandro Paganelli

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

\*\*\* \*\*

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Alessandro Paganelli (c.f. PGNLSN64H17A124A, P.E.C.: alessandro.paganelli@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Viale Torino n.26, 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. Marco Bottallo in data 16.12.2019 e proroghe successive, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 211/2018 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

### AVVISA

che il giorno **13.11.2024 alle ore 10,00** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – Viale Torino n.26, la **vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti immobili:

#### LOTTO DUE

In Comune di Magliano Alfieri (CN) – Corso Marconi n.64

piena proprietà di fabbricato ad uso agricolo oltre terreni circostanti, il tutto catastalmente censito come segue:

#### CATASTO FABBRICATI

(fabbricato A - 470 mq + fabbricato B – 138 mq)

- F. 2 particella n. 450, cat. D/10, Rendita Catastale €5.064,00, piano T-1°, C.so Marconi

#### CATASTO TERRENI

(terreni agricoli considerati in un unico corpo - tot. 3.462 mq)

- F. 2 particella n. 17, Prat. Irr., Cl. a. 19 ca. 23 1 R.D. € 21,85 R.A. € 12,91

- F. 2 particella n. 21, Prat. Irr., Cl. a. 07 ca. 99 1 R.D. € 9,08 R.A. € 5,36

- F. 2 particella n. 22, Prat. Irr., Cl. a. 07 ca. 40 1 R.D. € 8,41 R.A. € 4,97



## **Descrizione degli immobili.**

### **LOTTO DUE - Magliano Alfieri (CN) – Corso Marconi n.64**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Magliano Alfieri, zona bassa rispetto al capoluogo, ben visibile dalla Strada Statale 231 (Alba – Asti).

I fabbricati circostanti sono destinati quasi esclusivamente ad uso agricolo.

La zona è in parte urbanizzata, lontana da tutti i servizi di prima necessità in quanto l'area risulta in zona agricola.

Gli immobili in oggetto risultano costituiti da due corpi di fabbrica completamente separati e distinti tra loro; dal punto di vista strutturale ed architettonico, sono state mantenute le caratteristiche dei vecchi rustici, con struttura portante prevalentemente in muratura piena, con tetto in grossa e piccola orditura in legno e copertura in coppi vecchi. Entrambi i fabbricati negli anni passati hanno subito diversi interventi di ristrutturazione ed erano utilizzati come agriturismo, volto ad implementare l'attività agricola in possesso del soggetto esecutato.

Le finiture interne dell'unità in oggetto sono di discreta qualità, di recente ristrutturazione e non presentano caratteristiche particolari o di pregio degne di nota.

Si sono rilevate pavimentazioni prevalentemente in piastrelle in gres porcellanato e alcune in cotto o in marmette di graniglia o simili.

Il bagno è dotato dei comuni sanitari quali: lavandino, water e bidet e doccia.

Le pareti ed i soffitti dei locali al piano terreno di entrambi i fabbricati sono con mattone faccia a vista, tipico della struttura originaria, mentre quelli al piano primo sono finiti con intonaco civile liscio con soprastante idropittura.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro singolo di colore viola e si presentano in discreto stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo e vengono alimentati da caldaia a gas metano, posta esternamente al fabbricato. Alla data del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non era funzionante, mentre l'impianto elettrico e di acqua potabile risultano funzionanti.

Oltre ai fabbricati sopradescritti fanno anche parte della proprietà n. 3 appezzamenti di terreno costituenti un sol corpo ed utilizzati come area di parcheggio per i clienti che usufruivano dei servizi offerti dell'agriturismo.

## **Difformità.**

Si precisa che, in seguito a sopralluogo effettuato dal tecnico incaricato dal Giudice dell'esecuzione, sono state evidenziate lievi difformità interne tra le planimetrie catastali depositate presso la banca dati catastale e lo stato di fatto dei luoghi. Tali difformità potrebbero essere state realizzate in fase successiva alle lavorazioni di ristrutturazione mai regolarizzate.



Nella determinazione del prezzo di vendita degli immobili è stato preso in considerazione anche l'eventuale deprezzamento relativo alla sistemazione di tali difformità tramite procedura di sanatoria.

### **Urbanistica – Vincoli di destinazione d'uso**

Gli immobili oggetto di vendita costituenti il Lotto due (c.so Marconi) si trovano in area agricola CA.31. ed attualmente vengono individuati sulla cartografia del P.R.G.C. Comunale in zona AGRICOLA.

Su di essi insiste il vincolo di destinazione agricola costituito con atto Rog. Not. Paola Ferrero Rep. N. 39974 del 07.05.1999 e atto d'obbligo Rog. Not. Francesco Bonini Rep. N. 42875 del 11.11.2004.

I suddetti atti di mantenimento della destinazione d'uso agricola sono obbligatori al fine del rilascio dei titoli edilizi in zona Agricola concessi ai soli imprenditori agricoli e/o coltivatori diretti.

Gli atti che di vincolo dei terreni alla destinazione agricola, vengono effettuati ai sensi dell'articolo 25 della L.R. n. 56 del 1977 (e s.m.i.) per interventi edilizi di vario genere finalizzati alle aree agricole. Tale vincolo rimane legato alla proprietà del fondo il quale deve essere in possesso dei requisiti di ruralità. Le aree destinate ad attività agricole hanno come scopo prioritario la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio Comunale. Inoltre, l'art. 25 della L.R. 56/77 al comma 10 prevede il cambio di destinazione d'uso a seguito di pagamento degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui venissero a mancare i requisiti di ruralità.

Nel P.R.G.C. comunale vigente, il fabbricato è posto in area Agricola, nel Capitolo 7 dello stesso vengono elencate tutte le casistiche finalizzate all'utilizzo dell'area in oggetto.

La valutazione di un eventuale riutilizzo di tali fabbricati non finalizzati all'attività agricola dunque è possibile ma deve essere approvata mediante procedure edilizie complesse, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti. Pertanto la modifica della destinazione d'uso dei fabbricati oggetto di vendita ai fini residenziali, comporterebbe la presentazione di pratica edilizia, per cui si richiederebbe la modifica dell'area di P.R.G.C. sulla quale insistono gli immobili. La richiesta di variante di P.R.G.C. dovrà essere autorizzata dalla Commissione Edilizia locale e successivamente approvato in Regione, iter difficoltoso e vincolato da pareri tecnico-legali.

Attualmente in queste aree sono ammessi soltanto alcuni interventi, gli stessi devono essere sempre finalizzati e comunque integrati nel contesto agricolo (esempio agriturismo, affittacamere ecc).

Dal punto di vista abitativo è possibile recuperare ed ampliare nella misura del 20% della superficie la sola parte residenziale esistente (L.R. 9/2003 Recupero fondi rustici).

Nello specifico i fabbricati oggetto di vendita erano utilizzati come agriturismo e pertanto non vi è la possibilità di individuare in loco aree con destinazione residenziale o abitazione rurale.

Per individuare tali spazi bisognerebbe effettuare un accesso agli atti storici catastali dove sarà possibile individuarli e successivamente presentare una pratica edilizia nelle modalità previste dalla L.R. n. 9/2003 relativa al recupero dei Fondi Rustici.



Se gli immobili costituenti il lotto due fossero di interesse ad un soggetto che non abbia i requisiti di ruralità, sarebbe innanzitutto opportuno conoscere che tipo di costruzione/attività si è intenzionati a realizzare al fine di quantificare un più preciso importo di oneri, bolli e spese.

Il perito incaricato dal Giudice ha espressamente comunicato (con seconda perizia integrativa del 21.10.2020 che si dà per conosciuta) che il vincolo di destinazione d'uso dell'area insistente gli immobili di cui al lotto due dell'elaborato peritale, non influisce sui parametri di valutazione adottati e che, pertanto, si intende confermato quanto stimato nella perizia integrata in data 08.11.2019 (anch'essa, come l'elaborato tecnico principale del 09.10.2019, da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita).

### **Situazione occupazionale.**

In sede di operazioni peritali è stato accertato che il fabbricato rurale sito in C.so Marconi (lotto due) risulta utilizzato da una ditta individuale in forza di contratto di comodato regolarmente registrato.

*Si precisa sin d'ora che dopo l'aggiudicazione il Custode giudiziario procederà a far rilasciare i locali occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il tutto senza spese a carico dell'aggiudicatario.*

### **Regime fiscale**

Il regime fiscale per la presente esecuzione è quello della vendita soggetta ad imposta di registro, esente iva art. 10 d.p.r. 633/72, trattandosi di cessione da parte di persona fisica.

### **Classe energetica**

Lotto due: l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) n. 2019 1108500033 del 03.10.2019 inserisce l'immobile oggetto di esecuzione (foglio 2, particella 450 –fabbricato a) in classe energetica C, EPgl, nren 1.006,93 Kwh/mq anno mentre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) n. 2019 1108500034 del 03.10.2019 inserisce l'immobile oggetto di esecuzione (foglio 2, particella 450 – fabbricato b) in classe energetica F, EPgl, nren 461,75 Kwh/mq anno.

\*\*\* \*\*

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con 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, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, 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 atti (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno



in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

\*\*\* \*\*

Il predetto immobile risulta meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

\*\*\* \*\*

### **PREZZO DELLA VENDITA**

#### **LOTTO DUE**

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO DUE è fissato in complessivi €. 295.150,00= (euro duecentonovantacinquemilacentocinquanta/00).
2. L'offerta minima non potrà essere inferiore ad €. 221.362,50= (euro duecentoventunomilatrecentosessantadue e cinquanta centesimi) in quanto ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: €5.000,00 (euro cinquemila/00).

\*\*\* \*\*

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

#### **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, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 12.11.2024), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e



trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa 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 giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

**L'offerta dovrà 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 minorenni, 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 autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. – Filiale di Alba (IBAN: IT04 M060 8522 5000 0000 0029 082)**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 211/2018 RGE, lotto due – versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o

bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. 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](http://www.astetelematiche.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all’ora 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](http://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 necessariamente allegare;
- 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;

(n.b.: 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 procederà come di seguito:

a) se l’offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell’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 in ogni caso 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 dell’esecuzione e chiederà 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.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di €5.000,00 (euro cinquemila/00) per il lotto due.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di giorni sei e pertanto durerà dal giorno dell'udienza 13.11.2024 alle ore 10,00 al giorno 19.11.2024 alle 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 nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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](http://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 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 dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

#### **Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento**

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

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista 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 (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva 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. n. 385/1993, 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. n. 385/1993, 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, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, D.M. 227/2015) sul c/c intestato alla procedura. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

#### **Custodia**

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.485338 /**



011.4731714, fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I sopra indicati recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

### **Pubblicità**

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

\*\*\* \*\*

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

\*\*\* \*\*

Alba, li 29.07.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Alessandro Paganelli

