

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

G.E. Dr. ssa Paola Amisano – R. G. Es. Imm. n. 144/2014

La sottoscritta Avv. Sabrina Gonella (C.F. GNLSRN72H70A479W) con studio in Asti, Via San Secondo 28, PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento G.E. del 19.01.2016, con il quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione in epigrafe contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196*,

Visto il provvedimento GE del 14.08.2024,

Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

DISPONE LA VENDITA

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili in LOTTO UNICO:

Il compendio sito **in Sommariva del Bosco (CN) Via Racconigi n. 12**, è composto da terreni con sovrastanti fabbricati – oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa pubblica con box e cantine privati – di diversa tipologia, epoca costruttiva e destinazione d'uso, catastalmente identificati da più particelle. La perimetrazione del compendio, che si estende per una superficie catastale complessiva di 13.549 mq.

Il compendio immobiliare è composto dai seguenti immobili:

1) Fabbricato edificato a partire dal giugno 2008, la cui consistenza attuale deriva dalla ristrutturazione/recupero, con cambio di destinazione d'uso, di preesistenti immobili, finalizzata alla realizzazione di una serie di unità immobiliari aventi destinazione commerciale e residenziale; il fabbricato è a pianta pressoché rettangolare di dimensioni pari a circa 51,26 mt. x 12,36 mt., a due piani f.t. (con sottotetto nella porzione lato Via Racconigi) e piano interrato adibito a n. 3 cantine;

Il fabbricato è caratterizzato dalla presenza, su due lati (lato corto verso Via Racconigi e lato interno), di una struttura a porticato aperto avente la funzione di camminamento coperto di servizio alle unità immobiliari destinate al terziario del Piano Terra, e di terrazzo scoperto per le unità residenziali del Piano Primo; Nel complesso si può definire che il fabbricato sia una costruzione portata quasi a compimento ma che nel corso degli ultimi anni, a causa della sospensione dei lavori e della conseguente mancata vigilanza del cantiere, ha subito fenomeni di degrado acuito dalla mancata realizzazione di alcune finiture e soprattutto dai mancati interventi manutentivi ordinari di cui necessita qualsiasi costruzione.

Dati Catastali:

N.C.E.U. Comune di Sommariva del Bosco (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
14	569	10	Cat. C/1	2	99,00 mq	2.019,60 €
14	569	11	Cat. C/1	3	36,00 mq	855,25 €

AVV. SABRINA GONELLA
 Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
 Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
 Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
 PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

14	569	12	Cat. C/1	3	50,00 mq	1.187,85 €	
14	569	13	Cat. C/1	1	162,00 mq	2.836,28 €	
14	569	14	Cat. C/1	2	55,00 mq	1.122,00 €	
14	569	15	Cat. C/1	3	46,00 mq	1.092,82 €	
14	569	16	Cat. C/1	2	55,00 mq	1.122,00 €	
14	569	17	Cat. C/1	2	54,00 mq	1.101,60 €	
14	569	18	Cat. C/1	2	54,00 mq	1.101,60 €	
14	569	19	Cat. C/1	3	42,00 mq	997,79 €	
14	569	20	Cat. A/2	2	5,5 vani	440,28 €	
14	569	21	Cat. A/2	2	3,5 vani	280,18 €	
14	569	22	Cat. A/2	2	5,5 vani	440,28 €	
14	569	23	Cat. A/2	2	2,5 vani	200,13 €	
14	569	24	Cat. A/2	2	4,5 vani	360,23 €	
14	569	25	Cat. A/2	2	3,0 vani	240,15 €	
14	569	26	Cat. A/2	2	3,0 vani	240,15 €	
14	569	27	Cat. A/2	2	6,0 vani	480,30 €	
14	569	1	Bene comune non censibile				
14	569	2	Bene comune non censibile				
14	569	3	Bene comune non censibile				
14	569	4	Bene comune non censibile				
14	569	5	Bene comune non censibile				
14	569	6	Bene comune non censibile				
14	569	8	Cat. C/7	1	543,00 mq	154,24 €	

2) Fabbricato edificato a partire dal dicembre 2008, la cui consistenza attuale deriva dalla demolizione con ricostruzione, rettifica di allineamento e conseguente cambio di destinazione d'uso di n. 2 fabbricati preesistenti per la realizzazione di un nuovo organismo con destinazione commerciale/residenziale che si integrasse, dal punto di vista architettonico e funzionale, con il fabbricato precedentemente descritto già in corso di costruzione. L'immobile è a pianta rettangolare di dimensioni pari a circa 39,25 mt x 12,30 mt., a due piani f.t. e piano interrato adibito ad autorimessa privata di circa 1.700 mq (priva delle tramezzature interne di suddivisione dei box e delle cantine). Il fabbricato è anch'esso caratterizzato dalla presenza, così come il fabbricato precedentemente descritto, su due lati (lato corto verso Via Racconigi e lato interno), di una struttura a porticato aperto avente la funzione di camminamento coperto di servizio alle unità immobiliari destinate al terziario del Piano Terra, e di terrazzo scoperto (con pavimentazione in gres) per le unità residenziali del Piano Primo; il porticato (parzialmente pavimentato, al Piano Terra, con marmette autobloccanti) è realizzato con pilastri in c.a. rivestiti in paramano ma privi di copertine in pietra, con ringhiere in acciaio al Piano Primo.

Dati Catastali:

N.C.E.U. Comune di Sommariva del Bosco (CN)

FOGLIO PARTICELLA SUB. CLASSAMENTO CLASSE CONSISTENZA RENDITA

14	569	29	Cat. F/3			
14	569	1	Bene comune non censibile			
14	569	5	Bene comune non censibile			
14	569	8	Cat. C/7	1	543,00 mq	154,24 €

3) Immobile ex industriale composto da corpi di fabbrica a uno, due e tre piani fuori terra con altezze interne variabili (un piano, doppia oppure tripla altezza), più tettoia in aderenza ubicata più a nord a confine con il mappale

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

283. Il fabbricato, edificato presumibilmente negli anni '50-'60, fatiscente, presenta una struttura in calcestruzzo armato con manto di copertura di diversa tipologia: in tegole di laterizio (in molte porzioni mancanti ovvero rimosse) e in lamiera grecata preverniciata (nella porzione in aderenza al mappale 539 – fabbricato ex supermercato). La tettoia posta in adiacenza è stata realizzata con struttura mista in calcestruzzo armato e acciaio, con manto di copertura in lamiera grecata; sottostante la tettoia è presente una pavimentazione in battuto di c.a.

Dati Catastali:

N.C.E.U. Comune di Sommariva del Bosco (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
14	420	4	Cat. D/7			5.300,00 €

4) Tettoia aperta in disuso, costruita nella parte nord del compendio immobiliare, a ridosso di manufatto murario in laterizio costruito sulla linea di confine tra i mappali 445 e 439, e tra i mappali 445 e 303. La tettoia è stata realizzata con struttura mista in calcestruzzo armato e legno, con manto di copertura in eternit; sottostante la tettoia è presente una pavimentazione in battuto di c.a.

Dati Catastali:

N.C.E.U. Comune di Sommariva del Bosco (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
14	445		Cat. C/7	1	345,00 mq	98,00 €

5) Autorimessa pubblica interrata di superficie pari a 1.856,00 mq, in adiacenza all'autorimessa con box privati e cantine già descritta al punto 2 (un unico corpo di fabbrica interrato suddiviso in spazio pubblico e box privati con annesse cantine). La struttura dell'interrato è in cemento armato con pavimentazione in battuto cls grezzo. Relativamente allo stato di conservazione, a causa del mancato completamento dei lavori e della condizione di abbandono in cui versa il cantiere, sono evidenti fenomeni infiltrativi di acque meteoriche, provenienti dal piano di campagna, negli intradossi del solaio realizzato in lastre prefabbricate di c.a.; inoltre la pavimentazione è coperta nella sua quasi interezza da depositi di fango con accumuli di acqua, crescita di muschi e vegetazione spontanea.

Dati Catastali:

N.C.E.U. Comune di Sommariva del Bosco (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
14	569	28	Cat. F/3			

6) Aree esterne comprese nell'ambito del compendio pignorato risultanti in parte asfaltate (costituenti tratti di viabilità interna), in parte inghiaiate e bitumate, in parte a verde incolto con presenza di vegetazione a basso fusto (in corrispondenza delle particelle 568 e 439). In corrispondenza della particella 282, per la maggior parte della sua superficie, si rileva la presenza di un notevole quantitativo di materiali edili (e non) depositati, quali blocchi in laterizio e in calcestruzzo, elementi vari in calcestruzzo, plastica e PVC, legname, tegole, vecchi serramenti in legno con vetri, accumuli di terreno proveniente da scavi, materiali derivanti da operazioni di demolizione, etc.: si tratta di derivati delle lavorazioni e rimanenze di forniture provenienti dalle operazioni edili interrotte nell'estate del 2010. Una parte di area esterna del compendio immobiliare risulta essere sottoposta a sequestro da parte della Le-

AVV. SABRINA GONELLA
 Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
 Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
 Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
 PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

gione Carabinieri “Piemonte e Valle d’Aosta”, Stazione di Sommariva del Bosco (CN), in relazione al Procedimento Penale 494/2014 RG NR della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Asti; tale area, ricadente su parte delle particelle 535 e 569, delimitata da recinzione da cantiere metallica e rete plastificata arancione, è paragonabile ad una vera e propria discarica a cielo aperto: sono infatti depositati materiali di qualsiasi dimensione e specie, dal legname alla plastica, serramenti vetrati, avvolgibili per finestre, pneumatici, compresi componenti di automobili, un’automobile con targa apposta, etc. Analizzando quindi le aree esterne nel loro insieme, emerge chiaramente un quadro di generale “abbandono” e di degrado intervenuto a partire dall’estate 2010, data di interruzione dei lavori.

Dati Catastali:

N.C.T. Comune di Sommariva del Bosco (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R. D.	R.A.
14	535	ENTE URBANO		31,00 mq		
14	537	ENTE URBANO		238,00 mq		
14	538	ENTE URBANO		310,00 mq		
14	282	ENTE URBANO		4.120,00 mq		
14	568	Prato		1 315,00 mq	1,30 €	1,38 €
14	439	Prato		2 820,00 mq	3,39 €	3,60 €
14	569	ENTE URBANO		5.089,00 mq		

La particella 569 comprende i fabbricati 1 e 2 oltre all’ area esterna circostante gli stessi

N.C.E.U. Comune di Sommariva del Bosco (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
14	569	7	Cat. F/1		43,00 mq	
14	569	9	Cat. F/1		2.577,00 mq	
14	535		Cat. F/1		31,00 mq	
14	537		Cat. F/1		238,00 mq	
14	538		Cat. F/1		725,00 mq	
14	282	1	Cat. F/1		4.995,00 mq	

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l’aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Relativamente all’esistenza di diritti demaniali, in data 20 aprile 2009 ai nn. 3019/2256 all’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cuneo – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba – è stato trascritto diritto di “passaggio pedonale e carroio”, gravante sulla sola particella 280 (oggi particella 568 e parte della 569) del foglio 14 del catasto terreni del Comune di Sommariva del Bosco (CN). Per maggiori dettagli si richiama integralmente la perizia CTU Arch. Claudio Gozzelino.

Nella nota di trascrizione si legge quanto segue: “... . Detta servitù dovrà essere esercitata, come previsto nella planimetria allegata al permesso di costruire, ed avrà termine nel momento in cui la società “ ” provvederà ad effettuare cessione al Comune di Sommariva del Bosco delle aree per opere di urbanizzazione conseguenti allo stipulato PEC ...”

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

Infine, in data 20 aprile 2009 ai nn. 3018/2255 figura all’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cuneo – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba – la trascrizione contro del diritto di “*deroga alla distanza dai confini*”, gravante sulla sola particella 543 (oggi particella 569) del foglio 14 del catasto terreni del Comune di Sommariva del Bosco (CN).

Nella nota di trascrizione si legge quanto segue: *che “ La società ...omissis...nulla osta a realizzare la costruzione sul mappale 394 (oggi mappale 698) del foglio 14 di mappa, di ... omissis (altra proprietà) ...in detta premessa meglio indicato, sul confine ed in aderenza con il fabbricato in corso di ristrutturazione, di proprietà di ...omissis... (mappale 543 del foglio 14...) (oggi mappale 569)... . Il tutto in deroga alla distanza dai confini prevista dal codice civile (art. 877) e dalla norme di attuazione del vigente piano regolatore generale comunale”.*

Si rileva che una porzione dell’area, presentandosi come una “discarica a cielo aperto” con accumuli di svariati tipi di materiali, è stata sottoposta a sequestro da parte della Legione Carabinieri “Piemonte e Valle d’Aosta”, Stazione di Sommariva del Bosco (CN), in relazione al Procedimento Penale 494/2014 RG NR della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Asti.

Per quanto concerne il regime fiscale della vendita, si richiama quanto indicato dal CTU nella relazione peritale.

Si precisa che in riferimento al D.lgs. 192/05 ed in particolare all’obbligo di cui all’art. 6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), nonché alla legge regionale 28 maggio 2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia (D.G.R. n. 43-11965), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, con riguardo agli immobili oggetto di vendita, i suddetti attestati sono stati procurati dalla procedura a firma Geom. Bertolina Valerio in data 01.12.2015 ed individuano gli immobili in Classe C, ad esclusione del mappale f. 14 Part. 569 sub 20 cat A/2 che viene individuato in classe B.

Stato di possesso: si richiama quanto indicato dal CTU nella relazione peritale.

Il compendio immobiliare oggetto di vendita, che si estende su una superficie catastale complessiva di 13.549 mq, in zona di P.R.G.C. “B1”, risulta facente parte del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa riguardante l’ambito di espansione in zona denominata “PROGETTO PECLI – Complesso Residenziale/Commerciale “LA PORTA DEL ROERO” – Vie Racconigi/Geriglio”, approvato con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale N. 50 del 27/09/2007, convenzionato mediante atto rogito notarile del 14/11/2007 rep. n. 13388 racc. n. 7168 registrato a Bra 22/11/2007 al n. 2146 s.1T, trascritto il 23/11/2007 ai n.ri 6813/10459 (con successiva modifica convenzione approvata con Verbale della Giunta Comunale N. 98 del 09/10/2008 e atto rogito notarile del 21/10/2008 rep. n. 14445 racc. n. 8134 – Allegato 13: Atti Notarili.

Le opere e gli ambiti di cui si prevede la dismissione gratuita al Comune, distinte, ove possibile, secondo le direttive della Legge Regionale 56/1977 e sue ss. mm. ed ii. risultano essere le seguenti:

- strade, spazi di manovra e parcheggi di cui all’art. 51, n.ro 1, lett. b) della L.R. 56/1977;

- rete di distribuzione idrica di cui all’art. 51, n.ro 1, lett. c) della L.R. 56/1977;

- rete di smaltimento delle acque reflue e meteoriche di cui all’art. 51, n.ro 1, lett. d) della L.R. 56/1977;

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

- reti tecnologiche di cui all'art. 51, n.ro 1, lett. e) della L.R. 56/1977;

- aree a verde di cui all'art. 51, n.ro 1, lett. f) della L.R. 56/1977;

- impianto di illuminazione di cui all'art. 51, n.ro 1, lett. g) della L.R. 56/1977;

- percorsi pedonali.

Il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato di durata decennale dal rilascio è indicato nella CTU Arch. Claudio Gozzelino che si richiama integralmente e si intende ritrascritta. E' in caso onere dell'offerente/acquirente acquisire informazioni aggiornate presso gli uffici competenti.

§

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base di vendita degli immobili come sopra identificati è di € 260.000,00, così ribassato il prezzo di stima (€ 2.904.700,00) a seguito dei precedenti esperimenti di vendita; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro 195.000,00**).

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo. Per quanto riguarda il regime fiscale della vendita si richiama quanto indicato in perizia CTU Arch. Claudio Gozzelino e così si può riassumere, salvo diverse valutazioni da parte di Agenzia Entrate:

Fabbricato "A"

Unità immobiliari A2: 1) Vendita esente I.V.A.; 2) Imposta di registro 9 %; 3) Imposta ipotecaria € 50,00; 4) Imposta catastale € 50,00;

Unità immobiliari C1: 1) Vendita esente I.V.A.; 2) Imposta di registro fissa € 200,00; 3) Imposta ipotecaria 3%; 4) Imposta catastale 1%;

Fabbricato "B" 1) Vendita soggetta ad I.V.A.; 2) Imposta di registro € 200,00; 3) Imposta ipotecaria € 200,00; 4) Imposta catastale € 200,00;

Fabbricato "C" 1) Vendita esente I.V.A.; 2) Imposta di registro € 200,00; 3) Imposta ipotecaria 3%; 4) Imposta catastale 1%.

Fabbricato "D" Privo di valore, su indicazione dell'architetto Gozzelino.

Fabbricati "E" e "F" 1) Vendita soggetta ad I.V.A.; 2) Imposta di registro € 200,00; 3) Imposta ipotecaria € 200,00; 4) Imposta catastale € 200,00.

§

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU Arch. Claudio Gozzelino agli atti della procedura e da intendersi qui per ritra-

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

scritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

- a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- b) portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Sabrina Gonella

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita. Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 26 NOVEMBRE 2024, ed inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero 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 co-lui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguito a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

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. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è un minore, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

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

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

L'offerta può essere presentata anche a mezzo di un procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare, a norma degli artt. 579, comma 3 e 583 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 od 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 u. c. c.p.c.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento 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 di cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato 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, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (conto corrente bancario presso BANCA DI ASTI Cassa di Risparmio di Asti S.p.a.- Filiale di Asti - IBAN: IT95E0608510301000000051714); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 144/2014 R.G.E. - lotto Unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN come sopra indicato

IT95E0608510301000000051714

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo 28, **in data 27 NOVEMBRE 2024 alle ore 16:00**.

All'udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata e 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 sottoscritto:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;
- i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura. A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

§

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

Deliberazione sulle offerte

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

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore 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. 388 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il sottoscritto professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il sottoscritto professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche 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-

Il rilancio minimo dovrà essere di almeno € 2.000,00. Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

La gara inizierà in data 27 NOVEMBRE 2024 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12:00 del 03 DICEMBRE 2024, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

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

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

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il sottoscritto 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 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 sottoscritto 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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

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

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al profes-

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

sionista delegato. 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 fondiario stipulato in data 07.03.2008 a favore UNIPOL BANCA S.P.A. per atto Notaio Dr. Elia Benedetto Antonio, Notaio in Milano, Rep. 65644/14601 trascritto il 17.03.2008 ai nn. 2401 R.G. e 413 R.P., 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 adottate 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'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, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, commutato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma DM 227/2015) sul c/c della procedura.

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

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti, Via San Secondo 28 (Tel. 0141.091540, fax 0141.091541. indirizzo e-mail: avv.sabrinagonella@gmail.com. Posta elettronica certificata (PEC): gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 08:00 e le ore 20:00, previo appuntamento telefonico.

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL - TORINO, STRADA SETTIMO N. 399/15, TEL. 011 4731714 o 0114731217 o 366.6515980 - FAX 011 4730562, E-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; immobiliari@ifir.it; PEC: ifir560@pec.ifir.it, per le richieste di visita l'indirizzo e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it. Sa-

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

rà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it,
www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

Asti, 07.09.2024

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Gonella

Sabrina Gonella