

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

TRIBUNALE DI ASTI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 137/2021

Il sottoscritto avv. Marco Galvagno con studio in Asti, piazza Medici n. 16 in esecuzione di quanto delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott. Giuseppe Amoroso con ordinanza 02.04.2024 nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n. 137/2021, visti ed applicati gli artt. 591 bis, 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 novembre 2024 alle ore 16,00** avrà luogo avanti il sottoscritto delegato avv. Marco Galvagno, presso il suo studio di Asti, piazza Medici n. 16, la vendita telematica asincrona dei seguenti immobili in

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato comprende due terreni agricoli formanti un corpo unico, un fabbricato abitativo con area scoperta pertinenziale ed un fabbricato accessorio in corpo staccato, il tutto censito come indicato precedentemente ed ubicato in Asti, località Vallarone; i due fabbricati sono identificati dal civico 135.

Gli immobili sono in pozione distaccata l'uno dall'altro, sebbene in un limitato raggio. In particolare si evidenzia (con riferimento alle planimetrie allegate) che la porzione abitativa e la porzione accessoria sono di fatto l'una di fronte all'altra, separate da cortile comune (il cortile è comune anche all'adiacente fabbricato di diversa proprietà identificato con il mappale 708; i terreni formano invece un corpo unico di forma irregolare posto ad est rispetto agli edifici, nelle immediate vicinanze.

Il compendio sorge in zona rurale extraurbana della Città di Asti, a sud-ovest dell'abitato, posto in area collinare caratterizzata da un intorno scarsamente edificato e non urbanizzato, con costruzioni sparse a destinazione prevalentemente residenziale di epoca per lo più non

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

recente. Rispetto al nucleo (centro storico) della Città di Asti è situato a circa 3,5 km in linea d'aria ed a circa 5 km di percorrenza su strada.

L'accesso al compendio avviene unicamente da strada privata che dalla strada asfaltata di fondovalle procede in salita verso il cortile comune di cui prima, identificato con il mappale 333, interrompendosi in tali punto; la strada di fondovalle a sua volta si diparte dalla sinistra di Viale Don Bianco in percorrenza da est verso ovest. Dal cortile comune si può accedere sia al fabbricato principale ad uso abitativo (sulla sinistra) che al fabbricato accessorio ad uso deposito (sulla destra), entrambi prospettanti direttamente sul detto cortile. Frontalmente vi è un passaggio individuato da piccola stradina con partenza da androne aperto inserito nella sagoma del fabbricato di altra proprietà catastalmente identificato con il mappale 708; da qui prosegue in salita attraversando le aree anch'esse di diversa proprietà e catastalmente identificate dai mappali 125 e 213, fino a giungere ai terreni oggetto di pignoramento ed identificati con le particelle 186 e 332. Tale stradina identifica una servitù di passaggio pedonale e carraio nei limiti della luce dell'androne di cui in precedenza a favore dei fondi facenti parte del compendio pignorato, il tutto come stabilito dal verbale di conciliazione di cui all'Allegato 13 e meglio rappresentato sulle planimetrie di cui all'allegato 5.

In mappa catastale il lotto compendio pignorato confina con (riferimento Estratto di Mappa di cui all'Allegato 03/b):

- limitatamente al fabbricato residenziale sul mappale 184
 - a nord-ovest con il mappale 121 stesso foglio di mappa
 - a nord-est con i mappali 172 e 708 stesso foglio di mappa
 - a sud-est con il mappale 333 (corte comune) stesso foglio di mappa
 - a sud-ovest con i mappali 121 e 691 stesso foglio di mappa
- limitatamente al fabbricato accessorio sul mappale 334
 - a nord-ovest con il mappale 333 (corte comune) stesso foglio di mappa
 - a nord-est con il mappale 333 (corte comune) stesso foglio di mappa
 - a sud-est con il mappale 125 stesso foglio di mappa
 - a sud-ovest con i mappali 174 e 691 stesso foglio di mappa

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

- limitatamente ai terreni formanti corpo unico (mappali 186 e 332) di conformazione irregolare, procedendo in senso orario da nord, con mappali su altro foglio di mappa, con i mappali 507-125-172-121-141 stesso foglio di mappa.

Fabbricato abitativo (fg.72 – mappale 184 – sub.1 ex mappale 136 – sub.3).

Il fabbricato abitativo è libero su due lati (nord-ovest e sud-est) ed in aderenza con altre porzioni immobiliari di diversa proprietà sui rimanenti lati. La data di originaria edificazione è certamente non recente, attestabile indicativamente almeno ai primi decenni del '900 ed ampliata nei decenni successivi; all'incirca tra il 1990 ed il 2005 è stato oggetto di interventi edilizi di manutenzione/ristrutturazione fino all'attuale condizione. Si sviluppa su due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) oltre a modesto disimpegno/ripostiglio al piano secondo/sottotetto, collegati da scala interna. La tipologia edilizia originaria è propria della vecchia cascina agricola, trasformata nei decenni e suddivisa in diverse porzioni così come all'attualità.

Le facciate esterne si presentano intonacate al civile. La struttura è in muratura portante di mattoni, con orizzontamenti a voltini. I serramenti esterni hanno telaio in legno e specchiature in vetro e sono muniti in parte di persiane anch'esse in legno.

Internamente i pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica, fatta eccezione per le due camere al piano primo che invece hanno pavimento in mattonelle; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (con zona cottura della cucina e bagno aventi rivestimento verticale in piastrelle di ceramica). Le porte interne hanno apertura a battente. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico ed idraulico; non è invece presente impianto di riscaldamento (generatore di calore e impianto di distribuzione). Il riscaldamento avviene per mezzo di stufa alimentata a pellet e posizionata nella zona sotto la scala al piano terreno, con bocchetta di espulsione aria calda recapitante nella camera maggiore al piano primo; nel soggiorno presente un vecchio camino legna con sistema a "focolare chiuso". La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posto nel bagno al piano primo.

L'immobile si compone di (superfici nette):

- al piano terreno: un ingresso-disimpegno (di circa mq 6,85 netti), una cucina (di circa mq 12,78 netti), un soggiorno (di circa mq 17,56 netti), uno sgombero (di circa mq 14,00 netti),

un piccolo wc (di circa mq 1,69 netti), un'area scoperta su retro (di circa mq 145,89 netti), oltre al vano scala;

- al piano primo: due camere (di circa mq 8,30 netti e di circa mq 17,64 netti), un piccolo disimpegno (di circa mq 1,40 netti), un ampio ripostiglio (di circa mq 13,15 netti), un bagno (di circa mq 3,10 netti), un balcone (di circa mq 4,46 netti), oltre al vano scala;

- al piano secondo/sottotetto: un piccolo sgombero (di circa mq 2,75 netti), oltre a rampa scala di collegamento.

Si evidenzia che:

- l'area scoperta pertinenziale posta sul retro (lato verso nord) è accessibile unicamente dall'interno del fabbricato attraverso porta pedonale, è sistemata a terrazzamenti delimitati da muri di sostegno in cemento armato, è adibita in parte a cortile ed in parte ad area verde;

- in corrispondenza dell'area scoperta pertinenziale è stato collocato un piccolo deposito attrezzi in legno, semplicemente appoggiato, da considerare quale “arredo da giardino” e perciò esente da censimento catastale e necessità di titolo edilizio;

- in corrispondenza del fronte verso sud del fabbricato, sulla corte comune ed a confine con essa, vi è una porzione di larghezza pari a ml 2 “ad uso esclusivo” così come definito dalle condizioni riportate sull'Atto Notaio Bologna del 04/07/1969 rep.4003 registrato in Asti il 06/07/1969 al n.2365 e trascritto in Asti il 16/07/1969 ai nn.5806/4389; nel corso del sopralluogo è stata verificata la presenza di un marciapiede in battuto di cemento che però ha una larghezza superiore (misurata in circa ml 2,25);

- sul fronte sud, su parte della porzione ad uso esclusivo, è visibile una tettoia con struttura metallica e copertura a falda unica rivestita in coppi che, come meglio descritto successivamente, dovrà essere asportata;

- sempre sul fronte sud, sulla porzione ad uso esclusivo verso l'adiacente fabbricato ad angolo, è stata realizzata una sorta di veranda pertinenziale al fabbricato di proprietà del vicino (mappale 708);

- sul fronte verso nord, tra il corpo principale dell'edificio ed il cortile di proprietà, è presente uno sgombero ottenuto dal tamponamento abusivo senza titolo di un preesistente porticato sottostante ad un preesistente terrazzo piano; al piano primo, al di sopra dell'ex porticato, in corrispondenza di detto preesistente terrazzo piano, è stato costruito un ampliamento

volumetrico (denominato ripostiglio in planimetria esplicativa). Lo sgombero al piano terreno dovrà essere riportato allo stato di porticato mentre il soprastante ampliamento al piano primo potrà essere mantenuto previa sanatoria edilizia;

- in corrispondenza dello sgombero al piano terreno di cui sopra vi è un piccolo wc, preesistente e perciò legittimo;
- il locale al piano primo ricavato dall'ampliamento abusivo sul preesistente terrazzo è attualmente utilizzato come camera ma, quando regolarizzato a mezzo di sanatoria edilizia, dovrà essere considerato quale ripostiglio.

Le altezze dei vari ambienti sono variabili; vedasi la planimetria catastale di cui all'Allegato 4/b.

Non sono presenti motivi di particolare pregio artistico/architettonico; il livello manutentivo generale così come la qualità delle finiture è da ritenersi "mediocre".

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici dei locali si intendono lorde), con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 05:

- p. terreno porzione abitativa $\text{mq } 53,97 \times 1,00 = \text{mq } 53,97$
 porzione accessoria $\text{mq } 16,28 \times 0,10 = \text{mq } 1,63$
- p. primo porzione abitativa $\text{mq } 69,49 \times 1,00 = \text{mq } 69,87$
 balcone $\text{mq } 5,10 \times 0,30 = \text{mq } 1,53$
- p. secondo porzione accessoria $\text{mq } 3,63 \times 0,10 = \text{mq } 0,36$

totale sup. commerciale = mq 126,98

Fabbricato accessorio (fg.72 – mappale 334)

Il fabbricato accessorio è stato edificato indicativamente nel 1989/1990 in aderenza di un preesistente muro di contenimento in cemento armato al di sotto di un fronte collinare ed è libero sui quattro lati; specificatamente si evidenzia però che l'intero lato sud-est e buona parte del lato sud-ovest sono di fatto interrati, il fronte nord-est è totalmente libero e prospetta il cortile comune, il rimanente lato si affaccia su tettoia/porticato di altra proprietà. Si sviluppa al solo piano terreno e comprende un unico locale a nudo tetto (falda inclinata); una parte di detto locale presenta una solettina in laterocemento di ribassamento.

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

Al fabbricato si accede unicamente dalla corte comune.

Si presenta al grezzo sia internamente che esternamente, privo di impianti e finiture, con copertura a falda unica in semplici onduline senza manto in coppi; non è stato possibile accertare se le lastre (onduline) di copertura siano o meno in materiale contenente amianto. Al locale si accede attraverso portone metallico occupante l'intera facciata verso la corte comune. L'immobile si compone di un unico locale uso deposito avente superficie netta di mq 17,62 circa; le altezze interne sono variabili (vedasi planimetria catastale di cui all'allegato 4/b).

Il fabbricato è stato costruito in virtù di accordi contenuti sul già citato atto Notaio Bologna del 04/07/1969 rep.4003 registrato in Asti il 06/07/1969 al n.2365 e trascritto in Asti il 16/07/1969 ai nn.5806/4389; si evidenzia che l'occupazione avrebbe dovuto insistere su di una porzione di area di dimensioni pari a ml 4,50 x ml 4,20 contro il preesistente muro di sostegno mentre sui luoghi il lato più lungo è stato misurato in circa ml 4,65. Come meglio descritto in risposta al successivo quesito 08 la dimensione dovrà essere ricondotta a ml 4,50 mediante l'arretramento del fronte verso cortile comune.

Non sono presenti motivi di particolare pregio artistico/architettonico; il livello manutentivo generale così come la qualità delle finiture è da ritenersi "mediocre".

Per il calcolo della consistenza commerciale è corretto considerare l'immobile di superficie pari a mq 19,67 (con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 05).

terreni agricoli (fg.72 – mappali 186 e 332)

Il lotto composto dalle particelle catastali 186 e 332 è collocato ad ovest rispetto ai fabbricati descritti precedentemente ed è raggiungibile unicamente percorrendo il passaggio individuato sui luoghi ed insistente su fondi di altra proprietà, così come anche rappresentato sulla planimetria allegata al Verbale di Conciliazione di cui all'Allegato 13. Il percorso pedonale si sviluppa in salita dal cortile comune (mappale 333) al lotto stesso; vi è quindi dislivello altimetrico.

Il lotto formato dalle due particelle indicate è posto su fronte collinare ed è rappresentato da una giacitura in media pendenza a salire da nord verso sud (cioè dal mappale 186 al mappale 332). Approssimativamente in corrispondenza del mappale 186 e comunque della porzione a quota altimetrica inferiore sono presenti un prato incolto con qualche albero da frutta, alcuni terrazzamenti e due tettoie posticce costruite con materiali misti ed in assenza di titolo

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

edilizio; in corrispondenza della restante parte più a sud ed a quota altimetrica superiore (indicativamente corrispondente al mappale 332) vi è invece un bosco misto.

Non si rileva la presenza di recinzioni o delimitazioni che possano chiaramente individuare il perimetro di occupazione di tali aree, fatta eccezione per una rete metallica di vecchia fattura posta lungo il confine est a separazione con l'adiacente proprietà (Santuario Madonna di Pompei).

Si evidenzia che le due tettoie presenti indicativamente sul mappale 186 dovranno essere demolite (vedasi a tale proposito il successivo Quesito 8).

Per il calcolo della consistenza commerciale è corretto considerare la superficie catastale; il mappale 186 ha superficie di mq 680 mentre il mappale 332 ha superficie di mq 850, per un totale di mq 1.530.

VINCOLI

dalle verifiche effettuate non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

VALORE DI STIMA

€ 53.100,00 (euro cinquantatremilacento/00)

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestazione prestazione energetica G.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il regime patrimoniale dei debitori è quello di separazione legale dei beni.

REGIME FISCALE

Non soggetto ad IVA.

L'immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro trattandosi di beni intestati a soggetto privato.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 TU 380/01 e degli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della L. 47/85. ai sensi dell'art. 173 quater disp. Att. C.p.c., trattandosi di procedure esecutive immobiliari, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del Dpr 380/2001 40 della

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

L. 47/1985 e successive modifiche. In caso di erroneità o carenza del presente preavviso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate o delle altre previste in merito dalla legge.

Le condizioni del compendio immobiliare oggetto di vendita sono meglio descritte nella perizia di stima redatta dal CTU che qui si deve intendere interamente richiamata e ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale pubblicata anch'essa, unitamente al presente avviso sui siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

PREZZO BASE

Euro € 53.100,00 (euro cinquantatremilacento/00)

OFFERTA MINIMA

Euro 39.825,00 (trentanovemilaottocentoventicinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

€ 1.500,00 (millecinquecento/00)

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. 380/01 ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti eventuali, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per trascritta, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustiziapiemonte.it e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per una esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

FISSA

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

Per l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività a cura del professionista delegato l'udienza del **20 novembre 2024 h. 16.00** presso il proprio studio in Asti, piazza Medici 16. Nel termine di dieci giorni prima dell'udienza i creditori potranno presentare a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. istanza di assegnazione del bene. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo.

AVVERTE

Fin d'ora che nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. Att. C.p.c.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Se ci saranno più offerte valide si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara telematica asincrona tra gli offerenti. Le offerte idonee abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare o meno.

La durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il giorno 20 novembre 2024 h. 16.00 immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e termine il giorno 26 novembre 2024 alle ore 12.00

Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto avvocato nel suo studio di Asti, Piazza Medici 16 in orario di ufficio (9.00 – 13.00 / 15.00 – 19.00)

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Presentazione dell'offerta e versamento cauzione.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire esclusivamente in via telematica entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita mediante il portale www.astetelematiche.it previa registrazione (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

Gli interessati a formulare l'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi di legge, e a partecipare alla gara dovranno:

- effettuare la registrazione sul sito www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale;
- formulare l'offerta telematica irrevocabile d'acquisto, utilizzando l'apposita voce "partecipa" sul sito www.astetelematiche.it

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- Anno e numero di ruolo generale della procedura;
- Numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- Indicazione del referente della procedura (PROF. DELEGATO AVV. MARCO GALVAGNO)
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) pena inefficacia dell'offerta nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- L'importo versato a titolo di cauzione corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- 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'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva nel caso di acquisto in regime di impresa), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di 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'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Alligare: la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura presso la CASSA DI RISPARMIO DI ASTI – Gruppo Banca di Asti (**IBAN IT27 Z060 8510 3010 0000 0058 815**), intestato a **Tribunale di Asti c/o Es. Imm. RG 137/2021**, della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per marca da bollo, specificando nella causale del bonifico **“Proc. Esecutiva nr 137/2021, lotto unico, versamento cauzione”** in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

Esame delle offerte e gara:

Il giorno fissato per l'apertura delle buste telematiche il Professionista Delegato verificherà:
1) la validità delle offerte formulate sotto il profilo della completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare; 2) l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo, secondo le modalità e nei termini sopra indicati; 3) il fatto che ogni offerta non sia inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta fissato nel presente avviso di vendita.

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari per poi procedere con l'aggiudicazione o con l'apertura della gara.

Si precisa che 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 gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Qualora sia presentata una sola offerta, superiore o pari al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia, invece, inferiore al prezzo base d'asta ma almeno pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione, fatte salve le seguenti ipotesi: 1) qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che saranno espressamente indicate nel verbale; 2) nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso il delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli altri adempimenti consequenziali.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, subito dopo la verifica di ammissibilità delle stesse, sarà aperta dal Delegato la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al *rilancio minimo* con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Si precisa però che il solo canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e la partecipazione alla gara sarà la piattaforma www.astetelematiche.it. Ne consegue che

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata ovvero di posta elettronica certificata per la vendita o tramite SMS non invalida lo svolgimento della vendita e non potrà essere motivo di doglianza da parte dei partecipanti.

Qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza della gara (26.11.2024 h. 12.00)**, la scadenza verrà 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 di prolungamento.

Nel caso in cui, durante il tempo di svolgimento della gara, non vi siano state offerte in aumento, l'aggiudicazione sarà effettuata sulla base dei criteri qui di seguito specificati, in ordine di priorità: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; 3) a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo; 4) a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il giorno stesso della scadenza del tempo di svolgimento della gara, il Professionista Delegato provvederà a redigere verbale di aggiudicazione, che depositerà poi telematicamente in Cancelleria entro 10 giorni, unitamente a tutte le offerte presentate tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con la relativa documentazione. Entro lo stesso termine di 10 giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a riaccreditarci agli offerenti, tramite bonifico bancario, gli importi e le cauzioni versate al netto di eventuali spese e commissioni bancarie.

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

Aggiudicazione

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato immediatamente in caso di unica offerta o alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione diventerà definitiva dopo il versamento del saldo del prezzo.

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

In caso di vendita o assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignorante o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Contestualmente al versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire una corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione verrà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo in un'unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta) tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

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 comma 5 del D.Lgs 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla decorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

professionista delegato, versando il 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c 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 fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: dalla data di 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.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; non è necessario richiedere al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà, nel termine indicato in offerta o in quello di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura o, in caso, pagare direttamente alla banca mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto alla banca stessa.

Spese successive all'aggiudicazione

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio sono a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

A tal fine, nel termine del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura con la seguente causale "SPESE DI TRASFERIMENTO" l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, quota parte del compenso spettante al professionista

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

delegato ex art. 2 comma 7, D.M 227/2015) nella misura comunicata dal professionista delegato.

Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di mancata comunicazione da parte del delegato, la somma da versare deve intendersi forfettariamente quantificata nel 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio/restituzione dell'eccedenza).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Custodia

Nella presente vendita immobiliare è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino (TO) Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/4731714, fax 0114730562 – cell. 3664299971; e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it immobiliari@ivgpiemonte.it ifir560@pec.ifir.it che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

Istanze di assegnazione

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e segg.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente richiedere l'abilitazione al portale www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel "manuale dei servizi" disponibile all'interno del portale.

In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "accesso Utente" e cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

nella sezione “Contatti”, viene inviata una mail con un link per confermare e concludere la registrazione.

L’utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso “Username e Password”, e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzate per l’invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell’indirizzo e-mail.

Assistenza

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una mail all’indirizzo vendite@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi.

Predisposizione ed invio dell’offerta

Per partecipare alla vendita, gli interessati devono far pervenire l’offerta esclusivamente in via telematica sul sito www.astetelematiche.it attraverso la funzione “Offerta Telematica” seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” disponibile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”. L’offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata in via telematica all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e 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. 31/2015.

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.

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che 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.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta, rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nell'avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate sono riportate nel presente avviso di vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno entro il giorno precedente all'udienza di apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere come causale: ***proc. Esecutiva n. 137/2021, lotto unico, versamento cauzione.*** La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta.

Pubblicità'.

Avv. MARCO GALVAGNO
Piazza Medici 16, 14100 Asti
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu
e-mail: avv.galvagno@gmail.com
C.F. GLVMRC74A16A479D

Il presente avviso di vendita asincrona sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, nonché all'Istituto Vendite Giudiziario, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sarà inserito unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima corredata da fotografie e planimetrie sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, e www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 6 settembre 2024

Il Delegato alle operazioni di vendita
Avv. Marco Galvagno