

TRIBUNALE DI ASTI
ESEC. IMM. 152/2020
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

La sottoscritta Avvocato Maria Luisa Bagnadentro, quale Professionista Delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, nella procedura di espropriazione immobiliare sopra indicata, richiamata l'ordinanza di vendita 12 settembre 2022 agli atti della procedura, da intendersi qui per ritrascritta,

AVVISA

Che l'8 GENNAIO 2025 con inizio alle ore 15,00 per i LOTTI da 1 a 4 ed alle ore 16,00 per i LOTTI da 5 a 9, presso il proprio studio, in Asti – Corso Dante n.5 - **procederà alla vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. cpc di cui al DM Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile, per la quota intera dei seguenti beni immobili meglio descritti nella consulenza estimativa in atti.

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) e tutte le altre attività riservate per legge al Giudice o al Cancelliere, **avverranno a cura della sottoscritta Delegata presso il proprio studio, alla sopra indicata data ed ore.** A detta udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo o farsi sostituire mediante apposita delega scritta (con ogni più ampia facoltà per il sostituto, ivi compresa quella di accettare le offerte minime eventualmente formulate e di richiedere i successivi ribassi in caso di vendita deserta), da trasmettersi all'indirizzo bagnadentro.marialuisa@ordineavvocatiasti.eu

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 cpc, **la mancata comparizione delle parti all'udienza comporterà l'implicita approvazione alla sua prosecuzione e l'apertura dell'asta sulla base delle offerte pervenute: trattandosi di vendita telematica, le parti potranno accedere all'aula virtuale d'udienza formulando apposita richiesta sul sito che gestisce la gara.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA ALL'ASTA

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, ovvero occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti - con la mera presentazione della domanda di partecipazione - sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU e la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione incondizionata del contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle

norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese; la partecipazione all'asta non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, prescindendo quindi da quanto asserito dal Ctu in risposta allo specifico quesito sul punto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita e nei paragrafi successivi.

Gli immobili sono di conseguenza 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, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

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 risolta per alcun motivo.

Gli oneri fiscali derivanti dalla volturazione e dalla registrazione del decreto di trasferimento, così come indicati nella CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice, saranno a carico dell'aggiudicatario, in base agli importi che saranno determinati dall'Agenzia delle Entrate all'atto della liquidazione del decreto: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario (quantificabili indicativamente in € 65,00 per ogni cancellazione ed € 130,00 per la trascrizione) - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si evidenzia che - dall'esame dei certificati ipotecari - si è rilevata l'esistenza della trascrizione 22/12/11 ai nn 6218/4491 di una domanda giudiziale relativa a richiesta di dichiarazione di nullità di atti e che il successivo giudizio è stato definito con Sentenza n. 10596/15 - resa dal Tribunale di Milano, depositata il 22/09/15 e relativa alla causa R.G. n. 77874/11 - che, nel respingere la domanda attorea di cui alla menzionata trascrizione, nulla ha disposto in merito alla sua cancellazione.

Il G.E., a seguito della relazione della Delegata, con provvedimento del 24/1/23, ha ritenuto che la mancata cancellazione della domanda giudiziale di cui alla trascrizione sopra indicata, non è di ostacolo, né all'emissione del decreto di trasferimento, né alla sua trascrizione: sarà quindi onere dell'aggiudicatario provvedere alla eventuale cancellazione della suddetta trascrizione.

Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario in quanto occupati senza titolo opponibile (sullo stato di occupazione degli immobili verificare quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice).

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1 :

Fabbricato costituito da due piani fuori terra e terreno di mq. 3090,00, siti nel **Comune di Castagnole Monferrato**, Via San Secondo n.27, censiti come segue:

Catasto Fabbricati:

- **Foglio 11 mappale 122, Sub 2**, Piano T, Categ. C/6, Cl U, 20 mq, Rendita € 30,99
- **Foglio 11 mappale 122, Sub 5 (ex Sub 3)**, Piano T, Categ. A/3, Cl U, 4 vani, Rendita € 121,88,
- **Foglio 11 mappale 122, Sub 6 (ex Sub 3)**, Piano T, Categ. C/2, Cl U, 40 mq, Rendita € 49,58,
- **Foglio 11 mappale 122, Sub 7 (ex Sub 4)**, Piano P, Categ. A/3, Cl U, 6 vani, Rendita € 182,83,
- **Foglio 11 mappale 122, Sub 8 (ex Sub 4)**, Piano 1-sottterr. Cat C/2, cl U, 42 mq, Rendita € 52,06,

Catasto Terreni:

- **Foglio 11 mappale n. 123**, Cl Seminativo 1, Mq 3090, RD € 23,94, RA € 17,55

Valore di stima: € 93.490,00

LOTTO 2 (terreno)

Comune di Castagnole Monferrato , Catasto Terreni:

- **Foglio 11 mappale n. 127**, Qualità Cl Bosco Ceduo/U, Superf. Mq 2420, R.D. € 2,12, R.A. € 1,25

Valore di stima: € 1.694,00

LOTTO 3 (vigneto)

Comune di Castagnole Monferrato , Catasto Terreni

- **Foglio 11 mappale n. 572**, Qualità Vigneto 1, Mq 1240, R.D. € 17,61, R.A. € 11,53

Valore di stima: € 1.240,00

LOTTO 4 (vigneto)

Comune di Castagnole Monferrato , Catasto Terreni:

- **Foglio 11 mappale n. 131**, Qualità Cl Vigneto 1, Mq 1350, R.D. € 19,17, R.A. € 12,55

Valore di stima: € 1.350,00

LOTTO 5 (vigneti e seminativo)

Comune di Castagnole Monferrato , Catasto Terreni:

- **Foglio 11 mappale n. 132**, Qualità Vigneto 2, Mq 1370, R.D. € 12,03, R.A. € 10,61
- **Foglio 11 mappale n. 133**, Qualità cl Seminativo 2, Mq 1290, R.D. € 7,00, R.A. € 5,00
- **Foglio 11 mappale n. 134**, Qualità Vigneto 2, Mq 2800, R.D. € 24,58, R.A. € 21,69
- **Foglio 11 mappale n. 548**, Qualità Vigneto 2, Mq 1310, R.D. € 11,50, R.A. € 10,15
- **Foglio 11 mappale n. 573**, Qualità vigneto 2, Mq 2260, R.D. € 19,84, R.A. € 17,51

Valore di stima: € 9.030,00

LOTTO 6 (bosco e seminativo)

Comune di Castagnole Monferrato , Catasto Terreni:

- **Foglio 11 mappale n. 354**, Qualità Bosco Ceduo U, Mq 1160, R.D. € 1,02, R.A. € 0,60
- **Foglio 11 mappale n. 574**, Qualità Seminativo /3, Mq 1090, R.D. € 3,38, R.A. € 2,53

Valore di stima: € 1.902,00

LOTTO 7 (prato)

Comune di Castagnole Monferrato , Catasto Terreni:

- **Foglio 11 mappale n. 363**, Qualità Prato 3, Mq 0790, R.D. € 0,82, R.A. € 1,63

Valore di stima: € 790,00

LOTTO 8 (bosco ceduo)

Comune di Castagnole Monferrato , Catasto Terreni:

- **Foglio 12 mappale n. 357**, Qualità Bosco Ceduo/U, Mq 3820, R.D. € 3,35 R.A. € 1,97
- **Foglio 12 mappale n. 358**, Qualità Bosco Ceduo/U, Mq 2890, R.D. € 2,54, R.A. € 1,49
- **Foglio 12 mappale n. 359**, Qualità Bosco Ceduo/U , Mq 0650, R.D. € 0,57, R.A. € 0,34

Valore di stima: € 5.152,00

LOTTO 9 (vigneto)

Comune di Castagnole Monferrato , Catasto Terreni:

- **Foglio 10 mappale n. 35**, Qualità Vigneto 2, Mq 1770, R.D. € 15,54, R.A. € 13,71

Valore di stima: € 1.770,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1 (fabbricato residenziale e terreno adiacente)

Il fabbricato oggetto di perizia estimativa è situato nella prima periferia del comune di Castagnole Monferrato (AT), dalla strada Provinciale da Asti si percorre un tratto di strada Via San Secondo situata sul lato Est. L'accesso al cortile avviene tramite un cancello in ferro sorretto da pilastri in muratura che delimitano il lotto di proprietà con muretti di confine e recinzione metallica. Il fabbricato di circa mq. 340,00 complessivi è costituito da due piani fuori terra ed insiste sul lotto di terreno di mq. 870,00. Costruito in epoca anteriore all'anno 1950 è costituito da struttura in mattoni, orditura di tetto in legno e cornicione in cemento, serramenti in legno con vetri singoli, persiane in legno, portoni in ferro, porte interne e d'ingresso in legno, scala in pietra, inferriate e ringhiere in ferro, pavimenti in cotto e grès ceramico, rivestimenti bagni e sanitari in ceramica.

Il Piano terreno di circa mq. 173 è costituito da alloggio con ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, oltre n. 2 locali magazzino ed autorimessa. **Al piano interrato** sottostante l'immobile si trova una cantina di circa mq. 50,00 con accesso da scala lato fabbricato.

Il Piano Primo è costituito da alloggio di circa mq. 143,00 con ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno e terrazzo coperto di circa mq. 24,00 a cui si accede tramite scala esterna posta sul retro del fabbricato. La caldaia a legna sita nel locale autorimessa del piano terreno fornisce entrambe le unità immobiliari del piano terreno/primo ed ogni alloggio è dotato di radiatori a parete. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, mentre non è stato possibile accertare se l'immobile è collegato alla rete fognaria e telefonica. Il fabbricato necessita di ristrutturazione e rifacimento impianti.

I **confini catastali** sono stati dal CTU identificati come segue mediante i numeri delle particelle o unità immobiliari limitrofe: il compendio residenziale compreso nel **Foglio 11 mappale n. 122** confina con i mappali nn. 510-700-532 mentre il **mappale n. 123** (terreno di proprietà *****) confina con il mappale n.122 e la Strada Via San Secondo.

CLASSE ENERGETICA: I locali adibiti a residenza con carattere continuativo censiti al catasto al **Foglio 11 mappale n. 122 Sub 5** (sito al piano terreno) rientra nella **Classe Energetica "D"** ed è stato inviato alla Regione Piemonte in data 14/07/2022 con il Codice Identificativo N. 2022 208511 0008; quello censito al **Foglio 11 mappale n. 122 Sub 7**, rientra nella **Classe Energetica "E"** ed è stato inviato alla Regione Piemonte in data 14/07/2022 con il Codice Identificativo N. 2022 208511 0009.

----- **INFORMAZIONI URBANISTICHE relative al LOTTO 1 :**

Ai sensi dell'art.173-quater, disp.att.cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art.46T.U.DPR380/01 e di cui all'art. 40L.47/85, es.m.:in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt.17,5°c.e40,6°c.L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

In particolare, dal sopralluogo effettuato in loco, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità tra le schede catastali e lo stato di fatto, ossia: un tramezzo divide il locale legnaia creando n. 2 magazzini oltre ad una porta che comunica con il locale autorimessa; il ripostiglio del sottoscala presenta dimensioni ridotte, oltre ad apertura della dispensa verso l'esterno; le due camere formano un locale unico e non sono divise da tramezzo; è presente una porta che dal bagno si apre verso l'esterno.

La CTU ha pertanto provveduto ad apportare le dovute **variazioni catastali**, a seguito di invio pratica **docfa** in data 22/06/2022 e Ricevuta di avvenuta denuncia di Variazione in data 06/07/2022 Pratica AT0030178.

Inoltre, la CTU ha riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castagnole Monferrato (AT) che risultano pratiche edilizie relative alla ristrutturazione del fabbricato nell'anno 1967, tra le quali la pratica presentata il 26/04/1988 e precisamente: **Istanza in Sanatoria Prot. n. 819 del 02/04/1986 Progetto di “Lavori di ristrutturazione di fabbricato rurale in Via San Secondo n. 27” e cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale.**

Relativamente alle tramezzature attuali, differenti rispetto alla rappresentazione grafica del progetto di cui alla sanatoria citata, al fine di regolarizzare la situazione comunale si dovrà procedere con una pratica edilizia in sanatoria per la quale il CTU ha previsto una spesa (comprensiva di onorario professionista e diritti comunali) di circa € 3.000,00.

Infine si segnala che **non è presente il Certificato di Agibilità dei locali.**

Localizzazione dei TERRENI:

I terreni sono localizzati in area collinare , dal lotto del fabbricato (situato a monte) scendendo verso la valle sotto collina; in particolare, i **terreni ai mappali nn. 127 (Lotto 2), 572 (Lotto 3), 131 (Lotto 4), 132-133-134-548-573 (Lotto 5)** sono situati nella collina sottostante il mappale n. 122 , confinano tra loro e con la strada San Secondo.

Per gli altri mappali si richiamano le mappe catastali, allegato D alla CTU.

Disponibilità dei beni: sui beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, **non risultano contratti attivi**; sono presenti vecchi contratti di locazione e comodato stipulati nell'anno 2012 ma ora già cessati. Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, **la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario in quanto occupati senza titolo opponibile.**

PREZZO BASE E DI OFFERTA, RILANCI, CAUZIONE E DATI PER BONIFICO

LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA PRESENTABILE PARI AL 75% DEL PREZZO BASE	RILANCIO
1	€ 75.000,00	€ 56.250,00	€ 2.000,00
2	€ 1.400,00	€ 1.050,00	€ 500,00
3	€ 1.050,00	€ 787,50	€ 500,00
4	€ 1.100,00	€ 825,00	€ 500,00
5	€ 7.300,00	€ 5.475,00	€ 1.000,00
6	€ 1.550,00	€ 1.162,50	€ 500,00
7	€ 650,00	€ 487,50	€ 200,00
8	€ 4.200,00	€ 3.150,00	€ 500,00
9	€ 1.450,00	€ 1.087,50	€ 300,00

PER TUTTI I LOTTI : Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata.

Dati per bonifico cauzione e successivo saldo e spese: conto intestato alla procedura, presso la **Banca d'Alba – Filiale di Asti – Corso Alfieri 203 – IBAN IT83V0853010304000000266711**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il CTU riferisce che il regime fiscale degli immobili è quello della vendita soggetta a imposta proporzionale di registro.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA GARA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità previste nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 07 GENNAIO 2025

La durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio l' 8 GENNAIO 2025 alle ore 15,00 per i LOTTI da 1 a 4 e alle ore 16,00 per i LOTTI da 5 a 9, subito dopo l'apertura dell'udienza e la verifica della regolarità delle offerte (attività che risulteranno sul portale e visibili a tutti i partecipanti) e terminerà il 14 GENNAIO 2025 alle ore 12,00 salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate - mediante il portale o tramite pec - dalla professionista Delegata al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. La gara prevede un **meccanismo di auto-estensione** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine: in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Atteso che il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it e che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia la professionista Delegata sopra indicata, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni:

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; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione portale vendite pubbliche":

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica e sopra già indicata, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta_pvp.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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere i dati, elementi e documenti infra meglio specificati.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita dal DM 32/15 "presentatore", può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC: **i poteri e le facoltà conferite al presentatore dovranno essere documentate, a pena di inammissibilità dell'offerta, con allegazione all'offerta di procura speciale notarile ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale, anche nel caso in cui l'offerente sia un solo soggetto.**

Il "presentatore" può quindi essere soggetto diverso dall'offerente e, sia che rappresenti un solo offerente, sia nel caso di offerta formulata da più persone, gli dovrà esser stata conferita la procura speciale notarile (ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di tutti gli

offerenti; qualora il “presentatore” coincidesse con una società di servizi, all’offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata ed il legale rappresentante dovrà allegare - oltre ai documenti della persona o società offerente - anche copia del proprio documento di identità.

L’offerente, ovvero il presentatore, una volta compilato il modulo web "Offerta Telematica" dovrà firmare il file XML dell’offerta completa di tutti gli allegati (il file sarà denominato "offertaintegrale.xml.p7m"; il Ministero della Giustizia controllerà che all’offerente o al presentatore indicato nell’offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell’offerta XML: il modulo web "Offerta Telematica" renderà disponibile la busta dell’offerta in formato “zip.p7m” (esempio "*offerta1234567.zip.p7m*") e l’offerente o il presentatore recupererà la busta dell’offerta completa tramite URL e chiave di accesso che appariranno sul sito al termine della compilazione dell’offerta e che saranno anche inviati all’email indicata in sede di presentazione.

Il file suddetto (esempio "*offerta1234567.zip.p7m*") dovrà essere inviato nei termini previsti nell’avviso di vendita (e cioè entro le ore 12,00 del giorno antecedente l’udienza e l’asta), al Ministero della Giustizia tramite pec all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non aprire il file, pena la sua alterazione e l’invalidazione e scarto dell’offerta).

In sede di compilazione dell’offerta ricordarsi di allegare i documenti di identità ed il codice fiscale dell’offerente e del presentatore, la procura notarile o quella autenticata da P.U. in favore del presentatore, i documenti del coniuge (se in regime di comunione dei beni).

L’offerente, a seguito dell’aggiudicazione, dovrà dichiarare se può beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa (o di altre agevolazioni) e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 C.C.: i documenti giustificativi per dette condizioni dovranno essere inviati al Delegata, non appena ricevuta da parte dello stesso comunicazione via pec all’indirizzo indicato nell’offerta, al fine consentire il calcolo presuntivo delle spese di tassazione del decreto, cui saranno sommate le competenze e spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, co. 7 D.M. 227/2015, importi tutti che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

A pena di inammissibilità l’offerta dovrà contenere e 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 all’estero e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, così come previsto dall’art. 12 c. 2 D.M. 32/15
- l’indicazione dell’ufficio giudiziario ove pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura che è la sottoscritta Professionista Delegata;
- 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, non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione: in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui sia indicato un termine superiore, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall’aggiudicazione;
- l’importo versato a titolo di cauzione con la data, ora e numero del CRO (ossia del “codice di riferimento dell’operazione” e composto da 11 cifre): qualora dalla reversale bancaria non risultasse il CRO dovranno essere riportati i numeri dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico; in alternativa si potrà inserire altro numero risultante dal bonifico e, qualora il sistema preveda l’indicazione obbligatoria di 11 cifre, non usare caratteri speciali o lettere ma anteporre al numero indicato sul bonifico gli “zeri” necessari per ottenere le 11 cifre);

- 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 successive comunicazioni previste;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni da parte della Delegata;

Sempre a pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;

- la documentazione attestante il versamento (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;

- se il soggetto offerente è minorenni, interdetti, inabilitati o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società o persona giuridica), deve allegare, oltre al proprio documento di identificazione, il certificato del registro delle imprese rilasciato da non più di sei mesi, ovvero la procura o la delibera societaria o l'atto di nomina che lo autorizzi all'acquisto.

- se l'offerta è formulata per tramite di qualsiasi professionista o di un presentatore - pena la sua inammissibilità - dovrà essere allegata copia della procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del soggetto che sottoscrive o che presenta l'offerta, al fine di verificare l'esistenza dei relativi poteri in capo al presentatore/offerente: pertanto, ogni diverso tipo di procura non sarà considerata valida e la domanda sarà esclusa dalla gara.

- nel caso in cui l'offerta sia formulata da avvocato "per persona da nominare" a sensi dell'art. 579 cpc dovrà essere allegata la procura notarile (eventualmente epurata dei dati sensibili del mandante) al fine di consentire la verifica della sussistenza dei relativi poteri in capo all'avvocato-offerente: la dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà quindi essere depositata in cancelleria - entro tre giorni dall'aggiudicazione - allegando l'originale della procura notarile.

- nel caso in cui più soggetti (coniugi in separazione dei beni, conviventi, soci, coniugi che intendano intestare pro-quota il bene) partecipanti all'asta, chi presenta l'offerta dovrà essere munito di apposita procura notarile (o scrittura privata autenticata da P.U.) per rappresentare il cointeressato all'acquisto, procura che dovrà allegarsi all'offerta, sempre a pena di inammissibilità.

Per effetto della comunione legale dei beni, l'offerta presentata da un coniuge produce effetti anche nei confronti dell'altro ma l'immobile sarà intestato unicamente all'offerente ed in sede di trascrizione saranno indicati anche i dati del coniuge, salvo che si voglia escludere il bene dalla comunione, specificando nella domanda di partecipazione l'intenzione di acquistare il bene ad uso personale (dopo l'aggiudicazione dovrà essere prodotto atto notorio sottoscritto da entrambi i coniugi con espressa richiesta di esclusione del bene dalla comunione).

Al definitivo, nelle offerte d'acquisto presentate dai coniugi in comunione legale, l'offerta può essere formulata da uno solo, ma il bene sarà intestato all'offerente con la sola indicazione nella nota di trascrizione del regime di comunione (gli acquisti operati da uno solo dei coniugi ma caduti in comunione, in forza del disposto dell'art.177, lettera a), Codice Civile, devono essere trascritti a favore del solo coniuge intervenuto all'atto e non anche a favore del coniuge che, per volontà della legge, è un semplice destinatario degli effetti dell'atto). Qualora i coniugi in regime di comunione intendessero acquistare pro-quota la proprietà, uno dei due coniugi dovrà conferire

mandato all'altro coniuge, munita procura notarile da allegare all'offerta, per presentare l'offerta di partecipazione all'asta.

Nel caso di separazione dei beni e volendo intestare ad entrambi i coniugi il bene, chi presenta l'offerta dovrà allegare alla domanda procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del coniuge che sottoscrive o presenta l'offerta.

Sempre successivamente all'aggiudicazione dovrà essere inviata l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché l'estratto dell'atto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale prescelto.

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; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 152/2020 RGE, versamento cauzione*" (con la dicitura del lotto per cui si intende partecipare), 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 la Delegata non riscontri l'accredito delle somme 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 ex DPR 447/2000, e può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*"; all'offerta, ovvero alla pec di trasmissione della stessa, dovranno essere allegati i due files (in formato xlm e pdf) comprovanti il pagamento del bollo. *Per ogni lotto è necessario presentare offerta distinta in quanto il sistema non prevede diversa possibilità: il bonifico della cauzione può invece essere cumulativo a condizione che dallo stesso risultino i numeri dei lotti per i quali si presentano le offerte.*

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dalla Delegata 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, accedendovi 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.

All'udienza la professionista Delegata verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini

indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali degli offerenti 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. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, la professionista Delegata:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- 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) o 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Delegata provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide la professionista Delegata 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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista Delegata.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine di presentazione, 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 sarà visibile alla Delegata ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento), la professionista Delegata 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, la professionista Delegata procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; - a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione la professionista Delegata dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna. In caso di mancata aggiudicazione, **l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro 10 giorni - ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratta la cauzione), nel termine indicato nell'unica offerta pervenuta ovvero, in mancanza di indicazione e nel caso in cui sia stata espletata la gara, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (detto termine è soggetto alla sospensione feriale per tutto il mese di agosto); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dalla Delegata, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla Delegata e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c. Ove non risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'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 da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo 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 di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie alla Delegata prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dalla professionista Delegata (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante

20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del Delegata ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione alla professionista Delegata.

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 – entro 10 giorni dall'asta – sul PCT ed inviando alla Delegata tramite 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. Ai fini di cui sopra la Delegata verificherà: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ed la professionista Delegata fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc.

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

INFORMA

altresì fin d'ora che, nel caso in cui non ci siano domande di assegnazione o non siano accoglibili e non siano pervenute valide offerte sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura della Delegata, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 cpc.

PUBBLICITÀ

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite e notificata agli aventi diritto sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte della Delegata a mezzo pec e sarà anche inserita nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione. 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'avvocata Delegata presso il suo studio in Asti Corso Dante n.5 (tel. 0141 594070 – 3385279876), ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni – previo appuntamento telefonico.

L'IVG di Torino è il custode nominato (telefoni 011 485338 oppure 011 4731714 fax 011 4730562 cellulare 3664299971) mail immobiliari@ivgpiemonte.it oppure ivgasti@piemonte.it. (in caso di mancato riscontro all'email normale: ifir560@pec.ifir.it oppure ifirto.immobiliari@pec.ifir.it).

Per visionare l'immobile avvalersi del portale delle vendite, sia per richiedere appuntamento che per fissare l'accesso.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

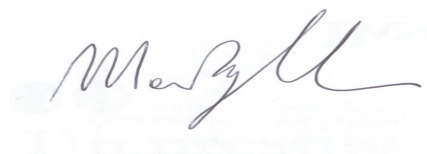
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00): numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 oppure “staff vendite”: 0586/095310.

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo bagnadentromaria@yahoo.it sarà inviata copia della perizia e degli elaborati grafici e fotografici del CTU; la relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it

Asti, 17/10/2024

LA PROFESSIONISTA DELEGATA :

Avv. Maria Luisa Bagnadentro

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Bagnadentro', is written over a faint, circular official stamp. The signature is fluid and cursive.