

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. **332/2016 R.G.E.** Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Amisano

CREDITORE PROCEDENTE: FIRE S.P.A. per LUZZATTI POP NPLs 2022 S.r.l.

Professionista Delegato alla vendita: avv. Rosa Gligora

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Rosa Gligora (C.F.: GLGRSO79T62A479Q, fax 0141-230370, P.E.C.: gligora.rosa@ordineavvocatiasti.eu) con studio in Asti (AT) – Via Carducci n.43, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Pasquale Perfetti del 09.10.2018, visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che si procederà alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

il giorno **22.01.2025, alle ore 16.00** avanti al delegato alla vendita Avv. Rosa Gligora, presso il suo studio in Asti, Via Carducci n.43, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

VINCHIO (AT), VIA RAMAUDIO n.8/A

e così censiti:

- N.C.E.U.

Fg. 5, part. 133, sub. 6, civile abitazione, cat. A/4, cl.2[^], vani 7, rendita €.195,22, piano S1-T-1

- N.C.T.

Fg. 5, part. 132, bosco ceduo, cl.2[^], are 01,50, R.D. 0,15, R.A. 0,09.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da due corpi di fabbrica conformati a "L", entrambi disposti su due piani, di cui uno ad uso residenziale (disposto su tre piani, di cui due fuori terra, destinati all'abitazione, e uno interrato, adibito a cantina), l'altro ad uso sgombero (disposto su due piani collegati da una scala di altra proprietà), separati dal subalterno 3 di altra proprietà. Libero su due facciate (doppia aria) per la porzione residenziale, su una sola facciata per la porzione a sgombero. L'edificio è munito di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in metallo e la caldaia è stata rimossa (gli interventi di adeguamento e di installazione della nuova caldaia sono stati considerati ai fini della determinazione del prezzo di vendita). Il mappale identificato a Catasto Terreni al Fg. 5, part. 132, costituisce la porzione adibita a cortile e giardino del fabbricato. Si precisa che al fine della determinazione del prezzo di vendita, si è provveduto a scorporare dal valore commerciale degli immobili il costo delle opere necessarie a carico dell'aggiudicatario, così come indicate e quantificate alla pag.42 della perizia dell'Arch. Cristina Baldi.

L'immobile è corredato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con indicazione della classe energetica G.

Situazione urbanistico-edilizia

Il compendio immobiliare pignorato ricade in due diverse classificazioni di P.R.G.C. (variante strutturale n.1, approvata con deliberazione C.C. n.29 in data 14.11.2013), e precisamente,

- il fabbricato residenziale ed il terreno nella porzione in continuità con esso (circa il 70% del mappale) sono classificati come segue:

Area di P.R.G.C.: Aree omogenee di ristrutturazione ed utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente (a capacità insediativa esaurita) contraddistinte dalla sigla RT e normate dall'art. 12 delle N.t.A.

Vincolo di P.R.G.C.: Fasce di rispetto stradali – normate dall'art.19 N.t.A.

Vincolo di P.R.G.C.: Zone di eccellenza del sito UNESCO dei PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO – normate dall’art. 10 bis N.t.A.

Vincolo di PRGC: Classificazione acustica – Classe 3; Aree di tipo misto – normate dall’art. 39 N.t.A.

Carta di Sintesi: Cl.2° - Area morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree con dissesti a piccola scala, aree con fenomeni di dilavamento.

- il terreno nella rimanente porzione (circa il 30% del mappale) è classificato come segue:

Area di P.R.G.C.: Aree omogenee agricole – AG, normate dall’art. 17 N.t.A.

Vincolo di P.R.G.C.: Aree boscate D.Lgs. 42-2004, normate dall’art.19 N.t.A.

Vincolo di P.R.G.C.: Zone di eccellenza del sito UNESCO dei PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO – normate dall’art. 10 bis N.t.A.

Vincolo di PRGC: Classificazione acustica – Classe 3; Aree di tipo misto – normate dall’art. 39 N.t.A.

Carta di Sintesi: Cl.3° - Area elevata acclività, aree boscate con equilibrio instabile della coltre.

C.D.U. n.17/2017 rilasciato dal Comune di Vinchio in data 14/11/2017 Prot. n.2563.

Situazione occupazionale

Gli immobili, come più ampiamente e dettagliatamente descritti nella perizia di stima (che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale), effettuata dall’Arch. Cristina Baldi, depositata agli atti, sono attualmente liberi.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- Il prezzo base della vendita per il lotto unico sopra identificato, determinato ai sensi dell’art.568 c.p.c. e, successivamente, previa richiesta di ribasso da parte del creditore procedente, è fissato in complessivi **€.31.650,00** (euro trentunomilaseicentocinqua/00), con aumento minimo in caso di gara di **€.1.500,00** (euro millecinquecento/00).
- Ai sensi dell’art. 571 secondo comma c.p.c., l’offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L’offerta minima per la partecipazione alla vendita, pertanto, non è efficace se è inferiore ad **€.23.738,00** (euro ventitremilasettecentotrentotto/00).
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visti e piaciuti e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell’elaborato peritale di stima in atti consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche. Eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 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 dipendenti dai mutui; la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell’aggiudicatario.

PRESENTAZIONE OFFERTE E VERSAMENTO CAUZIONE

Per partecipare alla vendita ai sensi dell’art. 571 c.p.c., l’offerente dovrà depositare entro le **ore 12 del giorno 21 GENNAIO 2025**, a mezzo di invio all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dichiarazione di offerta in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it), pena l’inefficacia dell’offerta. A pena d’inammissibilità, la dichiarazione d’offerta dovrà essere

sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:

a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

ovvero, in alternativa,

b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal dì in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni centoventi dalla data della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.
- L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di €16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- se persona fisica, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;

- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;
- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
- 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
- Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.
- Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca CRASTI – Ag. n.8, intestato al Tribunale di Asti - esec. imm. R.G.E. 332/2016, IBAN: IT33 L060 8510 3000 0000 0036021, con causale “Tribunale di Asti - esec. imm. R.G.E. 332/2016 versamento cauzione”, in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte, ossia entro le **ore 12,00 del giorno 21 GENNAIO 2025**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate entro 10 giorni a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
- L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno **22 GENNAIO 2025 alle ore 16,00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Rosa Gligora in Asti, Via Carducci n.43, a mezzo del portale www.astetelematiche.it. A tale udienza dovrà comparire un rappresentante del creditore procedente ovvero un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

GARA TRA OFFERENTI

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara €1.500,00 (euro millecinquecento/00) con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data **22 GENNAIO 2025 ore 16,00** e fino alle ore **12,00 del giorno 28 GENNAIO 2025**, salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- a parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

AGGIUDICAZIONE

- 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 (di cui oltre) 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 professionista delegato. Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 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, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e Spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

PUBBLICAZIONE

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it,

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti, anche al fine dell'esatta individuazione e dello stato attuale dei medesimi, nonché del presente avviso.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Rosa Gligora, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Via Carducci n,43 (tel. 0141-594273), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 – telefono “staff vendite”: 0586095310.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 15.00 alle ore 17.00.

Il presente avviso sarà inoltre notificato al creditore precedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore, al custode.

CUSTODIA

Il custode degli immobili **espropriati** è l'**Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 (tel. 011/4731714 – 011/485338, fax. 011/4730562, mail: immobili@ivgpiemonte.it - ivgasti@ivgpiemonte.it.**

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

*** ***

Asti, 28.10.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Rosa Gligora