

AVV. SARA MARCARINO
Corso Torino, 4 – 12051 Alba
Tel. 0173/229013- Fax 0173/449893
avvsaramarcarino@yahoo.it
sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Sara Marcarino con studio in Alba, Corso Torino n. 4, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare avente R.G.E. n. 162/2022, come da ordinanza del G.E. Dottor Giuseppe Amoroso in data 29.10.2024, avvisa che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente

LOTTO UNICO

COMUNE DI ALBA - Catasto Fabbricati

Foglio 35 – Part. 100 – Sub 4 – Cat. A7 – Cl. 3 – Cons. 8,5 vani – Piani S1-T-1 – Corso Europa 124/1

Foglio 35 – Part. 100 – Sub 5 – Cat. C6 - Cl. 1 – Cons. 48 mq – Piano S1 – Corso Europa 124/1

Entrambi i mappali sono corrispondenti al Catasto Terreni del Comune di Alba al F. 35 – Part. 100.

(Beni così censiti a seguito di variazione catastale n. CN0163941. Prima di tale variazione i subalterni catastali erano così individuati: foglio 35 mappale n. 100 sub. 1 Cat. A/7; foglio 35 mappale n. 100 sub. 2 Cat. F/1)

DESCRIZIONE

Il lotto si compone di un fabbricato ad uso villetta che risulta così composta:

-piano seminterrato (primo piano sotterraneo): un locale ad uso autorimessa, una cantina, una intercapedine, oltre il locale scale.

- piano rialzato (piano terreno): cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno e scale oltre un porticato su due lati.

- piano primo: n. 3 camere letto, 2 bagni, disimpegno, scale e ampio terrazzo.

Le strutture portanti risultano in cls. armato, le strutture orizzontali in solai misti piani.

Esternamente sono presenti, nel terrazzo/porticato, alcuni pilastri in cls. tondi che si prolungano sul tetto.

Le murature esterne risultano a cassavuota con due pareti: quella interna in mattoni semipieni sp. cm. 12, quella esterna in blocchi di cls. sp. cm. 12 splittati, il tutto con interposto isolamento termico.

Le murature a divisione delle camere e dei bagni risultano in mattoni semipieni.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle in ceramica colorata mentre quelle delle camere al piano terra sono in piastrelle di monocottura; i pianerottoli ed i gradini della scala sono in granito. Le camere da letto al piano primo sono pavimentate in legno parquet.

Il tetto del fabbricato risulta piano, con copertura a guaine bituminose.

I serramenti esterni sono in ottimo stato, con avvolgibili e vetri doppi.

Il portoncino d'ingresso che accede alla scala interna è in legno massello mentre sono in legno tamburato le porte interne di tutto il fabbricato.

All'autorimessa si accede tramite una porta basculante in lamiera zincata.

Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico; l'impianto termico risulta a gas con caldaia posta in apposito locale a piano primo sotterraneo, con termosifoni in ghisa a colonna.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla caldaia a gas di cui sopra.

Le altezze interne sono pari a 280 cm per i locali ad uso abitazione e 240 cm per i locali del piano primo sotterraneo.

Le superfici calpestabili sono le seguenti: mq 72,00 quanto al piano primo sotterraneo; mq. 49,00 quanto al piano primo sotterraneo cavedio; mq 66,00 quanto al piano terreno; mq 65,00 quanto al piano primo.

La superficie commerciale dei locali residenziali è pari a mq. 224,50; quella del locale autorimessa è pari a mq. 52,50; quella del locale cavedio + C.T. è pari a mq. 75,00

SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Il C.T.U. ha riferito di aver effettuato una variazione catastale per modifiche avvenute a seguito di variazione al locale soggiorno e di alcune traslazioni di serramenti esterni.

Prima della variazione i beni oggetto di pignoramento erano censiti come segue:

Foglio 35 mappale n. 100 sub. 1 Cat. A/7

Foglio 35 mappale n. 100 sub. 2 Cat. F/1.

A seguito della variazione catastale effettuata dal CTU (pratica n. CN0163941) i beni oggetto di pignoramento risultano censiti come segue:

Foglio 35 mappale 100 sub. 4 Cat. A/7

Foglio 35 mappale 100 sub. 5 Cat. C/6.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio pignorato ricade in area Br8 – Zona di Corso Europa e Zona C – Zona intestiziale con attico.

Vincoli: Zone di interesse archeologico generale – art. 6. Classe di rischio idrogeologico IIA – art. 73.

Buffer zone del sito UNESCO art. 63 bis N.T.A..

SITUAZIONE EDILIZIA

Il CTU ha relazionato che il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi: 1) Registro concessioni n. 129/91 in data 12/11/1991, per trasformazione urbanistica ed edilizia, relativa a lavori di costruzione di fabbricato unifamiliare; 2) Registro concessioni n. 627/91 in data 08/04/1992, per richiesta di variante ai lavori di costruzione di fabbricato unifamiliare; 3) Registro concessioni n. 171/93 del 04/05/1993, variante alle precedenti due concessioni edilizie; 4) Registro concessioni n. 510/95 in data 04/07/1996 (tale concessione è inerente un altro fabbricato ma che insiste sul medesimo mappale e lo stesso comparto urbanistico).

Il CTU ha evidenziato alcune difformità, in particolare inerenti la presenza di una tramezzatura a piano terra e traslazioni di serramenti sulle facciate. Ha inoltre rilevato alcune discrepanze con le quote riportate sulle concessioni edilizie. Sul punto, ha relazionato che *"alla luce del "NUOVO DECRETO SALVA CASA" il testo del DL 69/2024 pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 27/luglio/2024 , ormai legge 24 luglio 2024, n. 105, le situazioni sono diverse da quelle ipotizzate in sede di perizia, e occorre analizzare le difformità. Ora ricadremmo in parte in difformità edilizie "interne", riguardanti singole unità immobiliari, a cui i proprietari hanno apportato lievi modifiche, e in difformità edilizie per quanto concerne la presenza di aperture esterne con lievi spostamenti in relazione al titolo edilizio. Se le difformità si limitassero a queste sopraccitate, esse si potrebbero sanare con una SCIA in sanatoria gli interventi di parziale difformità al titolo edilizio, che risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso edilizio. In merito alla difformità derivante dalla traslazione del fabbricato, il testo unico dell'edilizia DPR 380/01 (...) recita quanto segue: "Art. 36 (L) – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità. 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.2.. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata". Poiché dalle rilevazioni di massima effettuate sul posizionamento del fabbricato in oggetto rispetto a quello esistente autorizzato al tempo della costruzione sul medesimo mappale, risultano traslazioni di circa 1 metro per*

ogni lato del fabbricato oggetto di perizia rispetto a quello sopraccitato, il CTU può ritenere che la pratica da presentare per la regolarizzazione del fabbricato sia un Permesso di Costruire ex art. 36/bis. Questo perché, benché la sagoma e il volume autorizzati rientrino nelle tolleranze costruttive, e vi siano alcune traslazioni dei serramenti e un tramezzo a piano terra non autorizzato, risulterebbe una variazione del posizionamento rispetto a quanto autorizzato. Tale traslazioni comporterebbe il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sulla porzione di edificio traslata. Il costo degli oneri di urbanizzazione al mc riportato sul sito del Comune di Alba è pari ad euro 21,53, si avrà: $mc\ 128 \times 21,53 \times 2 = \text{euro } 5.511,68$. A questi si deve aggiungere il costo di costruzione, che viene calcolato dal Comune sulla base di indici e parametri solo ipotizzabili, pertanto si ritiene ragionevole aggiungere la somma di euro 2500 a quanto sopra indicato. Pertanto si può assumere come oblazione totale, contando anche le succitate difformità interne e di traslazione di serramenti un valore pari circa ad euro 8500. (...)" Sommando a tale valore gli oneri presumibili per diritti di segreteria e parcella del professionista incaricato, il costo totale è stato stimato nella misura di euro 11.000,00. Il valore dell'immobile è stato determinato al netto di tale importo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio oggetto di esecuzione è da considerarsi libero.

COERENZE

Il CTU ha relazionato che il lotto confina a sud con il mappale 509, ad est con il mappale 94, a nord e ad ovest con il mappale 421.

SERVITU', PATTI, CENSO, LIVELLI, USI CIVICI E PARTI COMUNI

Il CTU ha relazionato che non sussistono vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; il compendio non ricade dell'elenco degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004; neppure sono stati rilevati diritti demaniali.

Il compendio è soggetto a:

- Vincolo Archeo Gen. – Zona di interesse archeologico generale – art. 6
- Classe di rischio idrogeologico IIA – art. 73
- Buffer zone del sito UNESCO - art. 63 bis N.T.A..

Risulta inoltre trascritto atto di vincolo a favore del Comune di Alba, di cui al rogito Notaio Toppino in data 17.10.1991 Rep. n. 103.106, trascritto presso la competente Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari in data 25.10.1991 ai numeri Reg. Gen. 6061 e Reg. Part. 4576, con il quale venivano vincolati ai fini urbanistici i mappali n. 100, 423 e 420. Sul punto si rinvia espressamente a quanto relazionato dal CTU nella perizia agli atti.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive esistenti di cui ai precedenti atti e di cui alla documentazione ipocatastale versata agli atti della procedura.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

*** **

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- 1. PREZZO BASE:** € 405.000,00 (quattrocentocinquemila/00)
- 2. OFFERTA MINIMA:** € 303.750,00 (trecentotremilasettecentocinquanta/00)
- 3. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** € 4.000,00 (quattromila/00)
- 4. TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
- 5. CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- 6. IBAN:** IT 19 S 08530 22501 000000285872 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Sara Marcarino – RGE 162/2022 presso Banca d'Alba.

7. nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

Le offerte d'acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ed infra indicata.

*** **

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta irrevocabile" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza di vendita telematica** infra indicata, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori abilitati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio della credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e **dovrà riportare** i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere depositata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo facoltà di depositarli prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 D.M. 227/15).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 162/2022 RGE versamento cauzione LOTTO UNICO)", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve inoltre provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che 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".

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverranno tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario 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, mediante accesso effettuato con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza, il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito degli importi dovuti e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e la regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA, il Professionista Delegato:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (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 Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in caso di più offerte di identico valore).

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato.

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

Nelle offerte in aumento, non è possibile inserire importi con numeri decimali.

L'eventuale gara con modalità telematica avrà durata di **giorni sei** a partire dalla data di esame delle offerte, così come infra indicata.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento), il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante, e tramite sms.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **la piattaforma www.astetelematiche.it 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 tramite sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati, in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà 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, gli importi versati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) saranno restituiti entro il termine di dieci giorni ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese quali risultanti dagli atti.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), nel termine

indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del 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 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 c. 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purchè entro 15 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 dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D.Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate 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 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente 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 depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti e successiva integrazione, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.

- **Con la presentazione della domanda di partecipazione l'offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso di vendita, della relazione di perizia agli atti, nonché di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione.**

- 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 tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

- La vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.

- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.

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

- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la **decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa**, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

- **Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

INFORMA

fin da ora che, nel caso in cui non vi siano domande di assegnazione né valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta.

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE

L'udienza telematica del 26 marzo 2025 ore 16,00

per la deliberazione sulla validità delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 c.p.c. e segg.; in caso di pluralità di offerte valide pervenute, si darà immediatamente avvio alla gara sulla base dell'offerta più alta.

La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12,00 del giorno 1 aprile 2025

data in cui si procederà all'esame delle offerte in aumento eventualmente pervenute, e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile.

CUSTODIA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, Strada Settimo, 399/15, tel. 011.485338; 011.4731714; fax 011.4730562; cell. 366.4299971; mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

Gli interessati potranno contattare il suddetto istituto vendite per avere informazioni relative agli immobili, consultare gli atti relativi e concordare modi e tempi per l'eventuale visita dei medesimi.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it.

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 in Linea s.p.a. ai seguenti recapiti: 848.58.20.31 oppure 'staff vendite' 0586/095310.

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 4, previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu.

Alba, 18.12.2024

Il Professionista Delegato
avv. Sara Marcarino