

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare R.G. 112/2017

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. N. 32/2015

L'Avv. Paolo Lanzavecchia, con studio in Canelli, Via Alfieri n. 3, professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Asti, Dott. M. Bottallo, giusta ordinanza emessa in data 21/01/2019, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n. 112/2017 R.G., avvisa che il giorno **3 febbraio 2021 alle ore 15,30**, presso il proprio studio si procederà alla

VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili:

Estremi catastali:

Bene n. 1 – LOTTO UNICO

- **Fabbricato sito nel Comune di Montegrosso d'Asti, Via Palazzo n. 6, piano S1-T-1, censito al Catasto Fabbricati N.C.E.U. al foglio n. 9, mappale 348 - sub. 3 unitamente a basso fabbricato uso sgombero individuato al foglio n. 9, mappale 684, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 14 vani, Superficie Catastale totale 428 mq, Rendita euro 795,34 oltre ai terreni censiti al Catasto Terreni nel Comune di Montegrosso d'Asti, in prossimità dello stesso fabbricato e precisamente:**

- **Vigneto, Classe 2, Foglio 9, mappale 583, superficie 15 are e 70 ca, reddito dominicale euro 17,43, reddito agrario euro 12,97**

- **Seminativo, Classe 2, Foglio 9, mappale 585, superficie 24 are e 50 ca, reddito dominicale euro 16,45, reddito agrario euro 12,65**

- **Seminativo, Classe 2, Foglio 9, mappale 588, superficie 06 are e 40 ca, reddito dominicale euro 4,30, reddito agrario euro 3,31**

- **Vigneto, Classe 2, Foglio 9, mappale 589, superficie 02 are e 40 ca, reddito dominicale euro 2,66, reddito agrario euro 1,98**

- **Vigneto, Classe 2, Foglio 9, mappale 682, superficie 15 are e 90 ca, reddito dominicale euro 17,66, reddito agrario euro 13,14**

- **Vigneto, Classe 2, Foglio 9, mappale 683 porzione AA, superficie 14 are e 00 ca, reddito dominicale euro 15,55, reddito agrario euro 11,57 e Seminativo, Classe 2- Foglio 9, mappale 683 porzione AB, superficie 00 are e 90 ca, reddito dominicale euro 0,60, reddito agrario euro 0,46**

- **Seminativo, Classe 1, Foglio 9, mappale 685 porzione AA, superficie 07 are e 00 ca, reddito dominicale euro 6,69, reddito agrario euro 4,88 e Vigneto, Classe 2- Foglio 9, mappale 685 porzione AB, superficie 00 are e 85 ca, reddito dominicale euro 0,94, reddito agrario euro 0,70**

- **Seminativo, Classe 1, Foglio 10, mappale 455, superficie 05 are e 20 ca, reddito dominicale euro 4,97, reddito agrario euro 3,63**

per una valutazione complessiva del LOTTO UNICO di euro 389.500,00 (trecentoottantanovemilacinquecento/00) .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E GENERALI DEL FABBRICATO

L'immobile è situato in territorio extra-urbano, in posizione piuttosto isolata, nel Comune di Montegrosso d'Asti, via Palazzo n. 6, in prossimità della Regione Bologna (Comune di Agliano Terme).

E' stato edificato prima del 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2007-2010, ristrutturazione non completata. E' composto da una porzione di vecchia edificazione ed una più recente. Comprende un piano seminterrato e due piani fuori terra, distribuiti su livelli sfalsati collegati mediante rampe di scale interne. La struttura portante verticale è in muratura mentre quella orizzontale è realizzata a solai piani in latero-cemento e voltine. Il tetto è in coppi su struttura lignea. L'accesso al piano rialzato nella parte centrale del fabbricato avviene mediante una rampa di scala esterna, mentre gli altri accessi sono in corrispondenza della quota dell'area esterna. Al piano superiore è possibile accedere mediante scala interna esistente in corrispondenza dell'accesso principale (attualmente non utilizzabile in quanto soggetta a cedimento strutturale), nuova scala realizzata nei locali oggetto di ristrutturazione a ovest e nuova scala esterna realizzata sul retro della porzione in ampliamento. Non è presente l'ascensore. Le pareti esterne sono in muratura e cemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Trattasi di fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale; originariamente a destinazione agricola e residenziale, architettonicamente identificato nella tipica struttura "a stecca". A seguito dell'intervento di ristrutturazione che ha interessato l'intero edificio, alla destinazione residenziale si sarebbe venuta ad affiancare una struttura a destinazione turistica per l'ospitalità turistico ricettiva extralberghiera configurabile quale attività di affittacamere, mediante la creazione di sette posti letto distribuiti in quattro camere al piano superiore, con annesso locale per la somministrazione di alimenti e bevande per il pubblico. La suddivisione interna dei locali prevista a progetto è stata quasi totalmente realizzata, anche se con alcune modeste modifiche, ma la porzione di fabbricato in ampliamento è stata fortemente aggredita dall'acqua meteorica.

L'area su cui insiste non è recintata ma è protetta da una fitta vegetazione che ne nasconde la vista dalla strada. L'ingresso all'area è protetto da una porzione di recinzione posizionata in modo tale da consentire l'accesso pedonale. L'area a verde è in stato di abbandono e tra la vegetazione vi sono pannelli isolanti, attrezzi e materiali di risulta. Anche all'interno dell'edificio vi sono attrezzature di cantiere abbandonate.

L'impianto idrico è collegato all'acquedotto comunale, l'impianto termico è a pavimento in corso di realizzazione, l'impianto elettrico è di tipo tradizionale, sotto-traccia attualmente non funzionante in quanto la ristrutturazione del fabbricato non è ultimata, per i bagni il progetto prevede la realizzazione di diversi servizi igienici, attualmente non ultimati. In alcuni spazi a tal fine destinati è stato installato un piatto doccia, la maggior parte delle aperture verso l'esterno è attualmente priva di serramenti. Alcune aperture sono protette da inferriate, le pareti interne sono intonacate. Allo stato attuale i locali sono privi di pavimenti e rivestimenti.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare, che il CTU ha desunto graficamente dalla planimetria di progetto aggiornata con le variazioni riscontrate nel corso del sopralluogo effettuato limitatamente agli ambienti in cui è stato possibile accedere, allegata alla perizia sono:

Piano Seminterrato: Cantina: 90,8 mq

Piano terra e rialzato: Portico = 33,9 mq, Locali abitabili = 334,4 mq, Portico = 15,5 mq

Piano primo: Terrazzo = 44,2 mq, Locali abitabili = 254,3 mq, Terrazzo retrostante = 64,0 mq, Terrazzo = 15,0 mq
Soppalchi (attualmente non accessibili in quanto privi di scale): Locali abitabili = 40,0 mq circa, Terrazzo = 27,0 mq
Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, con i correttivi applicati dal CTU risulta essere:
Piano seminterrato - Sup. commerciale dei locali cantina = 145,00 mq x 35% = 50,75 mq
Sup. commerciale FABBRICATO residenziale = 780,03 mq
Sup. commerciale accessori (porticati, terrazzi e scale esterne) = 225,92 x 25% = 56,48 mq
Sup. commerciale soppalchi piano primo (lato est) = circa 40,00 mq (non accessibili)
Sup. commerciale area esterna = 2628,90 mq x 10% = 262,89 mq
per un totale di 1.190,15 mq

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico allegato alla perizia.

I coerenti sono stati indicati dal CTU in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

Coerenti del terreno sul quale insiste il fabbricato: Foglio 9, mappale 348: via Palazzo, mappale 585 (stessa proprietà), mappale 682 (stessa proprietà), mappale 685 (stessa proprietà) e mappale 683 sul quale insiste la particella 684 (basso fabbricato) graffata al mappale 348 di cui trattasi

CARATTERISTICHE GENERALI DEI TERRENI

I terreni in prossimità del fabbricato sono attualmente coperti da vegetazione spontanea e versano in stato di abbandono, ad eccezione del terreno individuato al Foglio 9, mappale 585, oggetto di coltivazione.

Il terreno individuato al Foglio 10 mappale 455 è di difficile individuazione in quanto privo di delimitazioni che ne evidenzino il confine.

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 583: mappale 356, mappale 505, mappale 589, mappale 685 (stessa proprietà), mappale 682 (stessa proprietà), mappale 471 e mappale 721;

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 585: mappale 471, mappale 682 (stessa proprietà), mappale 348 (stessa proprietà), via Palazzo, mappale 340, mappale 341, mappale 342 e mappale 606, strada vicinale;

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 588: mappale 589 (stessa proprietà), mappale 595, mappale 594, via Palazzo e mappale 683 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 589: mappale 583 (stessa proprietà), mappale 505, mappale 595, mappale 588 (stessa proprietà) e mappale 685 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 682: mappale 471, mappale 583 (stessa proprietà), mappale 685 (stessa proprietà), mappale 348 (stessa proprietà) e mappale 585 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 683: mappale 685 (stessa proprietà), mappale 588 (stessa proprietà), via Palazzo e mappale 348 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 9, mappale 685: mappale 583 (stessa proprietà), mappale 589 (stessa proprietà), mappale 683 (stessa proprietà), mappale 348 (stessa proprietà) e mappale 682 (stessa proprietà);

Coerenti del terreno individuato al Foglio 10, mappale 455: mappale 362, mappale 98, mappale 97, mappale 454 e mappale 409.

Il CTU ha poi rilevato che le planimetrie catastali del fabbricato non sono conformi rispetto allo stato attuale dello stesso in quanto risalenti allo stato dell'immobile antecedente ai lavori di ristrutturazione totale. Ha riferito altresì che non è possibile procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto i lavori di ristrutturazione totale non sono stati completati ed allo stato attuale esso è privo di serramenti, finiture ed impianti. Essendo stata variata la

sagoma esterna del fabbricato si è reso necessario un aggiornamento della mappa catastale mediante redazione di tipo mappale e successivo aggiornamento al Catasto Fabbricati mediante redazione di pratica Docfa con inserimento di un elaborato planimetrico riferito al fabbricato in corso di definizione (come da allegati alla perizia)

Gli immobili censiti al Foglio 9, mappali 583, 585, 588, 589, 682, 683, 685 sono posti in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue: "AE" AREA AGRICOLA - normata dagli art. 42, 43, 44, 45 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Montegrosso d'Asti.

L'immobile censito al Foglio 10, mappale 455 ricade in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue: "AE" AREA AGRICOLA - normata dagli art. 42, 43, 44, 45 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Montegrosso d'Asti, e ricade nell'ambito territoriale comunale ricompreso nella "zona di eccellenza (core-zone) n. 2 "Barbera" del "Progetto di candidatura UNESCO – Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato", come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montegrosso d'Asti in data 29/05/2018, prot. 3/37.

Nello stesso C.D.U. viene precisato inoltre che i mappali 585, 588 e 683 del Foglio 9 ricadono nella fascia di rispetto della strada comunale e che il mappale 585 del Foglio 9 ricade nella fascia di rispetto di impianto tecnologico (depuratore).

L'immobile risulta conforme al progetto ad eccezione di alcune modeste modifiche, ma attualmente non è abitabile essendo in corso di costruzione per il completamento dei lavori di ristrutturazione, occorrendo all'uopo la redazione di un progetto che ne garantisca l'idoneità statica e la salubrità, con l'ottenimento dei necessari atti autorizzativi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il fabbricato è attualmente allo stato di cantiere.

Il bene pignorato non è, allo stato attuale, divisibile per l'eventuale vendita in uno o più lotti. Il CTU è giunto a tale conclusione anche dopo aver verificato il progetto depositato presso i competenti Uffici Comunali ed il Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 29/10/2010 che richiama gli annessi terreni identificati al Foglio 9 nn. 327, 469, 470, 583, 585, 588, 589, 682, 683, 684, 685, 550, 551 e Foglio 10 mappali nn. 95, 96, 97, 98, 314, 315, 454, 455, ove è precisato che oggetto della convenzione era "il conferimento – ad uso pubblico a favore del Comune di Montegrosso d'Asti – dell'utilizzo dell'area attigua alla proprietà di cui sopra, nelle pertinenze del ristrutturando edificio" sulle quali si intendeva organizzare "uno spazio per attività ludico-ginniche all'aperto", oltre all'"utilizzo ad uso pubblico dell'area a parcheggio, individuata nelle immediate vicinanze" come evidenziato nella planimetria generale del progetto depositato ed allegato alla stessa convenzione, "da vincolarsi con apposito atto registrato e trascritto prima del rilascio del certificato di agibilità".

Gli immobili non sono occupati.

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Sui beni pignorati non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici ad eccezione di quanto stabilito nella Convenzione sopra richiamata.

Non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato.

Risulta registrata una denuncia cumulativa di contratti d'affitto di fondi rustici che riguarda, tra gli altri, il terreno individuato al Foglio 10, mappale 455.

L'immobile ed i terreni sopra indicati sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino a oggi goduti e posseduti,

secondo quanto descritto nella consulenza tecnica agli atti della procedura a firma del Geom. Geom. Cirone Federico e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, 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. 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 consulente tecnico d'ufficio, o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dall'esecutato) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, 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 mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni e iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. Lgs. n. 192/05, 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 consulenza tecnica anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Ogni onere fiscale derivante dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale sarà a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

Notizie ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 Legge 47/85, e s. 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 eventuali irregolarità edilizie presenti, 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° comma e 40, 6° comma della Legge 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Le difformità edilizie rilevate dal CTU sono elencate nella relativa perizia, cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni, in risposta al quesito indicato come numero 8, ove sono indicati anche costi presuntivi per le regolarizzazioni e sanatorie di legge, di cui si è tenuto conto per valutazione e stima del bene (quesito 15).

Con riferimento al DLgs 192/05 si precisa che il CTU ha rilevato che per il compendio oggetto di vendita

non sussiste l'obbligo di produrre l'Attestato di Certificazione Energetica (quesito 17); in ogni caso è espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I valori e il prezzo di vendita degli immobili così come sopra identificati, come indicati nella relazione peritale, sono i seguenti: Fabbricato: euro 377.000,00 (trecentotettantasettemila/00), Terreni: euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00), **per una valutazione complessiva del LOTTO UNICO di euro 389.500,00 (trecentoottantanovemilacinquecento/00) .**

Quindi:

il prezzo base per le offerte è di euro 389.500,00 (trecentoottantanovemilacinquecento/00) - (rilanci in caso di più offerte euro 3.000,00)

Le offerte di acquisto per essere ritenute ammissibili ed efficaci non dovranno essere inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Vendita non soggetta a IVA.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **solo in via telematica tramite il modulo web “offerta telematica”** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul **portale www.astetelematiche.it** sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura.

Il “manuale” utente per la **presentazione dell'offerta telematica è consultabile dall'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.**

L'offerta con i documenti dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 2 febbraio 2021 inviandola all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di 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, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2015.

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che sia trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore 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 presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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 fatta salva la facoltà di depositare la dichiarazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale **dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario** ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.

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

All'offerta dovranno essere allegati la copia del documento di identità e la copia del codice fiscale del soggetto offerente, la documentazione attestante il versamento ovvero 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, la richiesta di agevolazioni fiscali.

Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta unitamente alla copia del provvedimento di autorizzazione.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento 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, ove 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 ad almeno il 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente IBAN: IT 85 E 060 8547 3000 0000 0032 625, Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. 112/2017 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica e quindi entro il 2 febbraio 2021.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario **seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

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

All'udienza il professionista delegato: verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati, provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura e, 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 un'unica offerta valida il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà con il consenso da parte del creditore procedente 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 specificatamente nel verbale), 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, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 3.000,00 e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata dal giorno 3 febbraio 2021 dalle ore 15,30 e terminerà alle ore 12,00 del 9 febbraio 2021, salvo la facoltà da parte del delegato al momento di apertura delle buste di comunicare a tutti i partecipanti una diversa durata.

Qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Il professionista delegato provvederà a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di 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 di cauzione versata, a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo, a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

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. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultino sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

L'aggiudicatario dovrà versare 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 e il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al 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 Decr. Lgs. 1/9/1993 n. 385, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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 o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del Decr. Lgs. 1/9/1993 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 del codice civile, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via posta elettronica certificata una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa:

della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al Giudice dell'esecuzione per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dall'ipoteca di primo grado di modo che solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Canelli, Via Alfieri n. 3, telefono 0141099099, fax 0141099164, e-mail lanzavecchia@studiolegalelanzavecchia.it

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15, mail immobiliari@ivgpiemonte.it, PEC ifir560@pec.ifir.it telefono 011/4731714 – 011/4731217, fax 0114730562, cellulare 3664299971.

Per prenotare la visita all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopraindicati. 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 ore 15:00 alle ore 17:00. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e delle fotografie e planimetrie sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunaleasti.giustizia.it www.giustiziapiemonte.it

Canelli, lì 14 ottobre 2020

Il Professionista Delegato Avv. Paolo Lanzavecchia

