

L b bAvv. ROSSELLA D'ADDATO
Corso Dante Alighieri, 84 – 14100 Asti
Tel. 0141/091740 – fax 0141/091759
e-mail: rossella.daddato@libero.it
P.E.C.: daddato.rossella@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2019 R.G. Esecuzioni

L'avv. Rossella D'Addato, con studio in Asti P.zza Medici 4, in qualità di delegato alle operazioni di vendita, nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dr. Pasquale Perfetti, vista la delega alle operazioni di vendita conferita con ordinanza del 13.10.2020 nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E n. 28/19, richiamato il provvedimento emesso dal Tribunale di Asti il 9.5.18 (che ha impartito ai delegati le nuove modalità di vendita anche per le procedure per le quali era stato in precedenza disposto l'incanto), visti ed applicati gli artt.569, 570, 591 bis, ss c.p.c.,

AVVISA

che il giorno

29 MARZO 2023 alle ore 16,00

presso il proprio studio in Asti, P.zza Medici 4 **procederà alla vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp.att. c.p.c. di cui al D.M. Giustizia 26.2.2015 n.32, per quanto applicabile, dei seguenti immobili, per la quota intera,

IN MONTECHIARO D'ASTI VIA MAIRANO 50-52

Caratteristiche dell'immobile ove sono localizzate le unità oggetto di vendita

L'edificio in oggetto è entrostante a terreno distinto in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Montechiaro d'Asti (AT) al Foglio 8 Particella 249, avente accesso da Via Mairano e confinante con Via Mairano (a nord), particelle 237, 240 e 242 (ad est), particelle 242, 244, 247 e 246 (a sud) e 251 e 250 (ad ovest) dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti; trattasi di zona semi-semicentrale del comune di Montechiaro d'Asti, lungo la direttrice est in uscita dal paese, verso Villa San Secondo. Le aree limitrofe sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di fabbricati a destinazione sia residenziale che agricola, di varia tipologia ed epoca di costruzione. Il fabbricato, in due corpi di fabbrica, in aderenza ad altri immobili, è a 2 piani fuori terra e uno sotto il piano stradale. Attualmente tutto il complesso è individuato in Catasto dalla particella n. 249 del foglio 8 del Comune di Montechiaro d'Asti con subalterni dal n. 7 al n.ro 29 per complessive 6 unità abitative, 1 laboratorio artigianale, una autorimessa, una tettoia ed un locale di deposito non tutti sottoposti alla procedura esecutiva. La struttura portante verticale è in muratura; i solai sono parte in struttura piana latero-cementizia e parte in voltine in laterizio, i tamponamenti ed i tramezzi in

muratura laterizia intonacata e tinteggiata. Il fabbricato è finito esternamente per la facciata prospiciente Via Mairano in intonaco tinteggiato a tutta altezza come, parimenti, la facciata prospiciente cortile. Al piano terra sono presenti locali artigianali ed autorimesse. I balconi hanno soletta in cemento e ringhiera metallica. La copertura è a tetto, con struttura portante in legno e rivestimento in coppi e tegole piane alla marsigliese, gronde e pluviali in lamiera metallica; è in mediocri condizioni. L'accesso principale al fabbricato avviene da Via Mairano, tramite androne carraio con cui si accede al cortile comune che disimpegna le varie unità. L'edificio è una costruzione che presumibilmente risale ai primi anni del secolo scorso od alla fine del precedente con originaria destinazione agricola e, pertanto, le caratteristiche strutturali e tipologiche dello stesso sono quelle dell'epoca; presenta una pianta regolare ad elle, si sviluppa in altezza su due piani fuori terra collegati internamente da più scala in muratura a singola ed a doppia rampa. La pavimentazione del marciapiede che perimetra il cortile comune entrostante l'edificio è in lastre di calcestruzzo, mentre l'area prospiciente l'edificio su via pubblica consiste in marciapiede asfaltato. I serramenti esterni dell'accesso al fabbricato sono in legno (portone a due battenti). L'immobile non ha impianto di riscaldamento centralizzato. Nel complesso il grado di finitura e lo stato di conservazione dell'edificio sono nell'ordinarietà e compatibili con l'età dello stesso. Trattasi di n.ro 5 appartamenti siti al piano terreno, primo ed interrato ed un laboratorio artigianale (ora autorimessa) al piano terreno e così suddivisi in n. 6 LOTTI come da CTU redatta dall'ing. Gianluigi Faletti :

LOTTO A

Appartamento in Comune di Montechiaro d'Asti (AT) individuato a Catasto Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 16 graffato con il sub.17 - Piano T-1 -Cat. A/2 - Classe 2[^] - Cons. vani 5,5 - Sup.142 mq - Rendita € 278,37 Unità immobiliare, sita al piano terra e primo, ad uso abitativo avente accesso dal cortile comune, composta da soggiorno-cucina e locale di sgombero al piano terra, due camere da letto, disimpegno e w.c. al primo piano con finestre e balconi rivolti verso il cortile comune e la via Mairano. Il collegamento tra i due piani è tramite scala interna a singola rampa. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, particella n. 237, cortile comune, vano scala e unità sub. 20 salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su due piani. La superficie commerciale è pari a 154,20 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari 3,00 m al piano terra e 2,80 al piano primo. I balconi hanno una superficie complessiva pari a circa 28,40 mq. L'alloggio non è stato oggetto di modifiche interne rispetto alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1996. La pavimentazione dei locali abitativi è in ceramica con relativi zoccolini, i bagni (dotati di lavabo, bidet, water, vasca e di doccia al piano primo) sono rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche non di recente impianto. Le pareti sono in intonaco tinteggiato, i soffitti sono, al piano terra realizzati con travetti appoggiati a travatura portante tamponati con lastre di gesso stampato di tipo tradizionale risalenti all'epoca dell'edificazione dell'immobile; al piano primo con controsoffittatura in gesso di recente realizzazione. I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetrocamera, dotati di persiane ad ante. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e pannelli centrali. Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaia a metano posizionata in cucina con radiatori in ghisa in tutte le stanze. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV. Non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in data recente. L'unità immobiliare è occupata dalla famiglia dell'esecutato. **Valore di stima: euro 44.500,00**

LOTTO B

Appartamento in Comune di Montechiaro d'Asti individuato in Catasto dei Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 26 e cantina sub 29 già sub. 7 Piano T-1 - Categoria A/4 – Classe 2[^] – Consistenza vani 5 – Superficie catastale 121 mq – Rendita 157,52 € Unità immobiliare, sita al piano terra, primo ed interrato, ad uso abitativo avente accesso dal cortile comune, composta da un tinello e cucina al piano terra, disimpegno, due camere da letto e wc al primo piano con finestre rivolte verso il cortile comune e la via Mairano. Esiste anche un balcone con accesso da camera e disimpegno/vano scala al primo piano che si affaccia sulla corte comune. Il collegamento tra i due piani è tramite scala interna a due rampe. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, unità sub. 22, cortile comune, e mappale n. 250 salvo altri o variati. La superficie commerciale è pari a 125,7 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 2,70 al piano terra e m 2,55 al piano primo. Al piano interrato la cantina è alta m. 2,50. Il balcone ha una superficie complessiva pari a circa 9 mq. L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1988 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico da parte del sottoscritto in data 02/10/2020 con prot. n. AT0028132 al fine di esporre in maniera corretta tale situazione. Le differenze rilevate consistono in spostamento di tramezze interne in entrambi i piani, la chiusura di aperture esistenti al piano terra e primo sul lato a confine con l'unità sub. 10 e la realizzazione di un balcone al piano primo che si affaccia sul cortile interno. La pavimentazione dei locali abitativi è in ceramica con relativi zoccolini, la cucina ed il bagno (dotato di lavabo, bidet, water e vasca) sono parzialmente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche risalenti all'epoca della costruzione. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato. I serramenti esterni (porta di accesso finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetro-camera, dotati di persiane ad ante. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato. Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante termoconvettori a metano posizionati le stanze attualmente non funzionanti. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV. Non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in data recente. Unità immobiliare già locata a terzi con contratto NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA E ATTUALMENTE LIBERA essendo state riconsegnate le chiavi al custode giudiziario in data 2 luglio 2021. **Valore di stima: euro 28.000,00.**

LOTTO C

In Comune di Montechiaro d'Asti RIMESSA (ex laboratorio artigianale) individuata a Catasto dei Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 24 (già sub.10) Piano T – Cat. C/6 – Classe Unica – Cons. mq. 77 – sup 85 mq., rendita 2143,16 euro e TETTOIA (ex laboratorio artigianale) individuata a Catasto dei Fabbricati al F.8 n. 249 sub. 28 (già sub. 10) Piano T – Cat. C/7 – Classe 1 – Cons. mq. 19 – Sup. 22 mq – rendita 5,20 euro, così descritti:

1) **RIMESSA** Unità immobiliare, sita al piano terra, consistente in autorimessa con accesso dal cortile comune, composta da unico vano al piano terra con portone di ingresso e vetrata verso il cortile comune. Le coerenze sono in senso orario: unità sub. 28, cortile comune e mappale n. 250 salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 24). La superficie commerciale è pari a 87 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 3,00. L'autorimessa non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1990 in quanto è stato oggetto di modifiche interne e di cambio di

destinazione rispetto a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio. Peraltro, tale immobile ha sempre avuto destinazione a rimessa per auto come da documentazione rilasciata dal locale Ufficio Tecnico Comunale ancorché dichiarata in catasto come laboratorio artigianale. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico del CTU con prot. n. AT0028130. Le differenze rilevate consistono nella non corretta destinazione dichiarata all'atto dell'accatastamento. In conseguenza di tale diversa situazione è stata presentata variazione catastale che ha soppresso l'unità già dichiarata come laboratorio e l'ha sostituita con due unità immobiliari, l'una censita come autorimessa (cat. C/6) e l'altra come tettoia (C/7). Avendo il pignoramento ad oggetto la preesistente unità sub. 10, che ha dato origine agli attuali sub. 24 e sub. 28, entrambi oggetto della presente vendita giudiziaria ed inseriti nel presente LOTTO C. In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa che la pavimentazione è in battuto cementizio, le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato, i serramenti esterni (portone di ingresso con vetrate e finestre) sono in metallo, senza vetro-camera. Gli impianti tecnologici sono apparentemente in stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare non è provvista di riscaldamento. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente. **2) TETTOIA:** Unità immobiliare, sita al piano terra, consistente in autorimessa con accesso dal cortile comune, composta da unico vano al piano terra con portone di ingresso e vetrata verso il cortile comune. Le coerenze sono in senso orario: unità sub. 26, cortile comune, sub. 24 e mappale n. 250 salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 28). La superficie commerciale è pari a 22 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 3,00. La tettoia non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 1990 in quanto è stato oggetto di modifiche interne e di cambio di destinazione rispetto a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio. Peraltro, tale immobile ha sempre avuto destinazione a tettoia come da documentazione rilasciata dal locale Ufficio Tecnico Comunale ancorché dichiarata in catasto come laboratorio artigianale. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico del CTU con prot. n. AT0028130. Le differenze rilevate consistono nella non corretta destinazione dichiarata all'atto dell'accatastamento. In conseguenza di tale diversa situazione è stata presentata variazione catastale che ha soppresso l'unità già dichiarata come laboratorio e l'ha sostituita con due unità immobiliari, l'una censita come autorimessa (cat. C/6) e l'altra come tettoia (C/7). Avendo il pignoramento ad oggetto la preesistente unità sub. 10, che ha dato origine agli attuali sub. 24 e sub. 28, entrambi oggetto della presente vendita giudiziaria ed inseriti nel presente LOTTO C. In merito alle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si precisa quanto segue. La pavimentazione è in battuto cementizio. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato. Non ha serramenti esterni. Non risulta avere impianti tecnologici né allacciamenti. **Valore di stima: euro 21.000,00**

LOTTO D

Appartamento in Comune di Montechiaro d'Asti individuato in Catasto dei Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 27 (già sub. 20) Piano T-1 – Cat. A/2 – Classe 1[^] – Cons. vani 3 – Superficie catastale 72 mq – Rendita 130,15 €

Unità immobiliare, sita al piano terra e primo, ad uso abitativo avente accesso dall'androne carraio, composta da una cucina-soggiorno al piano terra, una camera da letto, un bagno, un locale di sgombero ed un ripostiglio al primo piano con finestre rivolte verso il cortile comune e la via Mairano. Il collegamento tra i due piani è tramite scala interna ad una rampa. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, unità sub. 16-17, cortile comune, androne carraio al piano terra e sub. n. 21 al primo piano salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su due

piani (Catasto dei Fabbricati La superficie commerciale è pari a 105,95 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 2,90 al piano terra e m 3,00 al piano primo. Il balcone ha una superficie complessiva pari a circa 4,30 mq. L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 2007 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico del CTU con prot. N. AT0028115. La pavimentazione dei locali abitativi è in ceramica con relativi zoccolini, la cucina ed il bagno (dotato di lavabo, bidet, water e vasca) sono interamente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato al piano terra. Il locale di sgombero al primo piano è rivestito da perlinatura in legno. I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetro-camera, dotati di persiane ad ante per il lato che si affaccia verso il cortile interno. Nel lato su strada pubblica il serramento corrisponde ad una vetrata metallica con porta di ingresso in quanto l'appartamento deriva da un preesistente negozio adattato ad abitazione. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e pannelli centrali dell'anta vetrati. Il portoncino esterno è rivestito in legno. Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaia a metano posizionata in cucina con radiatori in ghisa in tutte la stanze. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV. **Valore di stima: 29.500,00 euro .**

LOTTO E

Appartamento in Comune di Montechiaro d'Asti individuato in Catasto dei Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 25 (già sub. 21) Piano T-1 – Cat. A/2 – Classe 1[^] – Cons. vani 3 – Superficie catastale 72 mq – Rendita 130,15 €

Unità immobiliare sita al piano primo ad uso abitativo con accesso dall'androne carraio, composta da una cucina-tinello, una camera da letto, un bagno ed un disimpegno con finestre ed un balcone rivolti verso il cortile comune e la via Mairano. L'accesso è tramite scala interna esclusiva ad una rampa. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, unità sub. 20, cortile comune ed unità sub. 7 salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 25). La superficie commerciale è pari a 65,90 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 3,05. Il balcone ha una superficie complessiva pari a circa 3,80 mq. L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'accatastamento nell'anno 2007 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico del CTU con prot. N. AT0028115. La pavimentazione dei locali abitativi sono in graniglia marmorea con relativi zoccolini, la cucina ed il bagno (dotato di lavabo, bidet, water e vasca) sono interamente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche risalenti all'epoca della costruzione. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato. I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetro-camera, dotati di persiane ad ante. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e pannelli centrali dell'anta vetrati. Il portoncino esterno è rivestito in legno. Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaia a metano posizionata in cucina con radiatori in ghisa in tutte la stanze. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e

numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV. **Valore di stima : euro 18.000,00**

LOTTO F

Appartamento in Comune di Montechiaro d'Asti individuato in Catasto dei Fabbricati al F. 8 n. 249 sub. 22 Piano T - Categoria A/2 – Classe 1[^] – Consistenza vani 3,5 – Superficie catastale 67 mq – Rendita 151,84 €. Unità immobiliare al piano terra ad uso abitativo con accesso da via Mairano, composta da ingresso-living, camera da letto, un bagno un disimpegno ed un ripostiglio con finestre e porte finestre rivolte verso il cortile comune e la via Mairano. Le coerenze sono in senso orario: Via Mairano, androne carraio, cortile comune ed unità sub. 7 salvo altri o variati. Catastalmente consiste in un'unica unità immobiliare su un piano (Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiaro d'Asti Foglio 8, Particella 249, subalterno 22). La superficie commerciale è pari a 65,20 mq, come meglio precisato nel seguito. L'altezza interna è pari m 2,80. L'alloggio non corrisponde alla planimetria rinvenuta presso il Catasto presentata all'atto dell'acatastamento nell'anno 2007 in quanto è stato oggetto di modifiche interne. E' stata, pertanto, presentata variazione catastale dal geom. Felice Musto su incarico del CTU con prot. n. AT0028118. La pavimentazione dei locali abitativi sono in graniglia marmorea con relativi zoccolini, la cucina ed il bagno (dotato di lavabo, bidet, water e vasca) sono interamente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche risalenti all'epoca della costruzione. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco tinteggiato. I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato, senza vetro-camera, dotati di persiane ad ante. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e pannelli centrali dell'anta vetrati. Il portoncino esterno è rivestito in legno. Gli impianti tecnologici sono apparentemente stato di conservazione ordinario, ma si dovrà verificare la loro conformità alle disposizioni normative vigenti. L'unità immobiliare è provvista di riscaldamento mediante caldaia a metano posizionata in cucina con radiatori in ghisa in tutte la stanze. E' collegata ad impianto di adduzione acqua potabile e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. E' fornita, inoltre, di impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente ed impianto TV. E' interessata da evidenti fenomeni di umidità ascendente in particolar modo nel locale destinato a camera da letto. **Valore di stima: euro 18.000,00**

*** **

Pertanto il valore di stima complessivo degli immobili posti in vendita è pari ad euro 159.000,00. I beni immobili vengono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attive e passive e pesi inerenti così come sino ad oggi goduti e posseduti, come descritto nella perizia dell'ing. Gianluigi Faletti, agli atti della procedura a cui si rimanda integralmente e da intendersi qui integralmente ritrascritta. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia; le domande di partecipazione dovranno contenere tutti gli elementi riportati nell'avviso. Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° co. T.U. 380/01 e art.40 6° co. L. 28.2.85 n.47.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita telematica asincrona, **dei 6 lotti**, avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO A prezzo base: € 24.113,00 (ventiquattromilacentotredicci/00); **offerta minima: € 18.085,00** (diciottomilazeottantacinque/00)

cauzione: **10% del prezzo offerto;**

LOTTO B prezzo base: € 15.172,00 (quindicimilacentosettantadue/00); **offerta minima: € 11.380,00 (undicimilatrecentottanta/00);** cauzione: **10% del prezzo offerto;**

LOTTO C prezzo base: € 11.380,00 (undicimilatrecentottanta/00) ; **offerta minima: € 8.535,00 (ottomilacinquecentotrentacinque/00)** cauzione: **10% del prezzo offerto;**

LOTTO D prezzo base: € 15.985,000 (quindicimilanovecentottantacinque/00); **offerta minima: € 11.990,00 (undicimilanovecentonovanta/00)** cauzione: **10% del prezzo offerto;**

LOTTO E prezzo base: € 9.754,00 (novemilasettecentocinquantaquattro/00) ; **offerta minima: € 7.315,50 (settemilatrecentoquindici/50)** cauzione: **10% del prezzo offerto;**

LOTTO F prezzo base: € 9.754,00 (novemilasettecentocinquantaquattro/00); **offerta minima: € 7.315,50 (settemilatrecentoquindici/50)** cauzione: **10% del prezzo offerto;**

cauzione: **10% del prezzo offerto** a mezzo BONIFICO A MEZZO IBAN IT25 E060 8510 3060 0000 0030 220 termine per il deposito, con modalità telematiche, delle offerte e della relativa cauzione: **28 MARZO 2023 ore 12,00**

udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: **29 MARZO 2023 ore 16.00;** dandosi atto che i beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e il D.P.R. 380/2001, ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il tutto con particolare riferimento e come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. ing. Gianluigi Faletti agli atti della procedura, consultabile (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it e che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale. Si precisa che il **gestore** della vendita telematica è **la società Aste Giudiziarie InLinea s.p.a., il portale** del gestore della vendita telematica è **il sito www.astetelematiche.it ed il referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è **il professionista delegato avv. Rossella D'Addato.** Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) nonché, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, ed al debitore.

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 sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del relativo bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" 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 a quello fissato per l'udienza di vendita telematica e, dunque, entro le ore 12,00 del 28 marzo 2023 , inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si precisa che 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, 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). 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta può essere presentata per persona da nominare a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 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 26.2.2015; l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'indicazione dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del numero o di altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del referente della procedura che è il professionista delegato, avv. Rossella D'Addato; l'indicazione della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; l'indicazione del prezzo offerto, nonché del termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione); l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione; l'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata o della *casella elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla 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 settimo del D.M. 227/2015). All'offerta devono essere allegati: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; la documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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 del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 per 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. L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero del conto corrente sarà indicato sul sito www.astetelematiche.it. Il bonifico, con causale (che indichi il Lotto cui si riferisce) "**Proc. Esecutiva n. 28/2019 , lotto n...., versamento cauzione**", 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 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 pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo 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 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, verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, quale udienza di vendita telematica, e cioè in data 29 marzo 2023 alle ore 16.00. 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 ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore. All'udienza di vendita, cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, 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 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 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 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); siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo): la gara dunque 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 alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara, sarà libero di partecipare o meno. L'aumento minimo viene fissato nella somma di € 500,00 (cinquecento/00) con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali. **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni: la data di inizio viene fissata al 29 MARZO 2023 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato (coincidente con la data dell'udienza di vendita senza incanto) e la scadenza viene fissata alle ore 12.00 del 03 APRILE 2023 ore 12.00** con la precisazione che, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, a tutti i partecipanti sarà visibile, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, l'offerta recante il prezzo maggiore. Parimenti avvalendosi della piattaforma, il delegato potrà consultare l'elenco delle offerte in aumento e provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alle fasi di gara, avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata e 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 (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 prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo: priorità temporale di deposito dell'offerta. Entro 10 (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 il portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse nonché al riaccredito, mediante bonifico bancario agli offerenti non aggiudicatari, degli importi delle cauzioni versate. Dell'avvenuta aggiudicazione, il delegato darà altresì notizia a

mezzo PEC al custode giudiziario, affinché quest'ultimo dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite, se non ancora effettuata. Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art.504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. Att. Al c.p.c., per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, se è stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al G.E.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

Dopo che sia stata effettuata l'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 necessarie 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 del 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 D. Lgs. 1/9/1993 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 contestazione 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 suddetta dovrà, ai sensi dell'art.41, comma quarto, del D. Lgs. 1/9/1993 n.385 e previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art.2855 c.c. ove capiente: in ogni caso il 20% del saldo prezzo, oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma D.M. 227/2015 (che verrà comunicato dal delegato), non dovrà essere versato al creditore fondiario, ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima. 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 pec una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità, del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi degli interessi. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado, sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo. Nel caso in cui non pervengano offerte o le medesime siano dichiarate inefficaci a norma dell'art.571 co. 2 c.p.c. o, verificatasi l'ipotesi di cui all'art.572 co 3 c.p.c. si ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate domande di assegnazione, ovvero si decida di non accoglierlo, il delegato procederà a fissare nuova vendita senza incanto ad un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto. Il delegato procederà, invece, ai sensi dell'art.591, 1° comma c.p.c., a fissare la vendita con incanto nel caso in cui si ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art.568 c.p.c.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato avv. Rossella D'Addato – in giorni feriali tra le ore 8,00 e le ore 20,00 – presso il proprio studio in Asti, P.zza Medici 4 (telefono 348/6996427, e-mail: rossella.daddato@libero.it) ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita. Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino, Strada di Settimo n.399/15 tel. 011/485338 - 0114731714, fax 011/4730562, cell. 366/4299971 - e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; PEC.: per visione l'immobile e per la richiesta di visita inviare email a: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it).

Asti, lì 23.12.2022

Il Delegato avv. Rossella D'Addato