

## TRIBUNALE DI ASTI

ESEC. IMM. R.G.E. 250 e 251/2015

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Il sottoscritto Avvocato Nino Duchi, quale Professionista Delegato nella procedura immobiliare sopra indicata, richiamata l'ordinanza di vendita agli atti della procedura;

#### RILEVATO

-che a seguito della precedente asta - in occasione della quale il lotto A era stato aggiudicato ad € 267.000,00 ed il lotto B ad € 165.000,00 - l'aggiudicataria non ha ottemperato al versamento del saldo;  
-che il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento 21/01/2020, ha rimesso al Delegato la statuizione in merito alla determinazione del prezzo base nella nuova asta;  
- che l'udienza del 24/03/20 era stata sospesa come previsto dal DL 18/2020 mentre quella del 24/0/20 è stata del pari sospesa a sensi dell'art. 54 ter Legge 27/2020 trattandosi di abitazione principale dei debitori;  
- che, come da circolare del Tribunale di Asti n. 1 del 30/06/21 - in materia ripresa dei procedimenti esecutivi aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore a seguito della dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 13, comma 14, del DL 183/2020, come pronunciata con sentenza della Corte Costituzionale n. 128 del 22.6.2021, le aste devono essere nuovamente fissate

#### AVVISA

**che il 15 ottobre 2021 alle ore 12,00**, presso il proprio studio, in Asti – Via del Cavallino 3 – Piano terzo scala A - **procederà alla vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) , dei beni immobili meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. cpc di cui al DM Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

**L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti** (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) e tutte le altre attività riservate per legge al Giudice dell'Esecuzione o al Cancelliere, **avverranno a cura del Professionista Delegato presso il proprio studio in Asti Via del Cavallino 3, piano terzo scala A, alla sopra indicata data ed ora.**

A detta udienza dovrà partecipare – o farsi sostituire mediante apposita delega scritta – con ogni più ampia facoltà per il sostituto (ivi compresa quella di accettare le offerte minime eventualmente formulate e di richiedere i successivi ribassi in caso di vendita deserta) - da trasmettersi al Delegato - a mezzo pec all'indirizzo [avv.nino.duchi@pec.it](mailto:avv.nino.duchi@pec.it) o tramite fax 0141 290904 - un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo: ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 cpc, la mancata comparizione all'udienza comporterà l'implicita approvazione alla sua prosecuzione sulla scorta delle offerte pervenute.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle “*Disposizioni operative in merito alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche*” (pubblicato sul sito Ordine Avvocati Asti (<http://www.ordineavvocatiasti.it/sito/sito/main.php?id=-2&ex=14&ir=332&it=3>)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

**Gli immobili sotto indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano**, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, 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.

### INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 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 irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt.17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Le difformità edilizie sono elencate nella CTU - cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni - in risposta al relativo quesito formulato dal Giudice.

Secondo gli accertamenti del CTU:

per il sub 4, non è stato possibile reperire l'agibilità del fabbricato e neanche la Legge 10/91 sul risparmio energetico ma non vi sono difformità; per il sub 5, non è stato reperito il certificato di agibilità ed è stata richiesta domanda di condono; il Comune di Asti rilasciava in data 06/03/1991 atto autorizzativo n.1391 dove erano sanate modifiche di distribuzione interna e diversa sistemazione della rampa d'accesso al piano interrato, era condonata la diversa destinazione da cantina in locale pluriuso (cucina). Il CTU ha potuto verificare alcune difformità tra gli elaborati grafici e lo stato di fatto riscontrato e, per la regolarizzazione dell'appartamento, occorrerà presentare una S.C.I.A in sanatoria "per diversa distribuzione interna" con un costo totale di circa € 3.500,00 (€ 1.500,00 per sanzione amministrativa e € 1.500,00 per parcella del tecnico abilitato, bolli e diritti di segreteria), importo che è stato scorporato dal valore commerciale dell'immobile; per il sub 6 sono state rilevate alcune difformità tra i documenti depositati e lo stato di fatto (riguardanti due piccoli locali contigui al fabbricato esistenti, uno utilizzato come cella frigorifera e l'altro come cantina), sanabili con una pratica edilizia. Gli impianti tecnologici sono utilizzati ma necessiterebbero di autorizzazioni allo stato attuale non rilasciabili; per il sub 3 non è stato possibile reperire l'agibilità del fabbricato e neanche la Legge 10/91 sul risparmio energetico ma non vi sono difformità.

Per tutti i fabbricati non sono state rinvenute dal CTU le certificazioni di conformità degli impianti e gli stessi potrebbero non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio, è espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

**Classe energetica: per i sub 3 e 4 classe D e quello sub 5 classe F.**

### INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

**Tutti siti in ASTI, Via Trilussa 22 e censiti alla Sez. Urb.AT Foglio 105 partic. 187**

**LOTTO A: sub 5**, piano S1-T-1, Z.Cens.2, Cat. A/7, cl.7, vani 15,5, superf. catastale totale 454 mq, Totale escluse aree scoperte 439 mq, RC € 1.641,04;

**LOTTO B: sub 4:** piano T-1, Z.Cens.2, Cat. A/7, cl.1, vani 6,5, superf. catastale totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte 152 mq, RC € 258,49; **sub 6:** piano S1, Z.Cens.2, Cat.C/2,cl.1, consistenza mq 179, superf. catastale totale 200 mq, RC € 184,89; **sub 3:** piano T-1, Z.Cens.2, Cat.A/7, cl. 1, vani 6,5, superf. catastale totale 155 mq, Totale escluse aree scoperte 151 mq, R.C. € 258,49;

**L'esatta descrizione degli immobili è la seguente:**

**Foglio 105 part. 187 sub 4:** Immobile realizzato nei primi anni 2000, costituito da due piani fuori terra, la facciata principale è orientata a Sud e affaccia sul cortile comune al sub 4 e al sub3. Il fabbricato è accessibile da cancello carrabile con ingresso da Via Trilussa. Il fabbricato è adiacente in parte all'unità immobiliare denominata sub 5 e contiguo al sub 3, costituisce un complesso immobiliare apprezzabile commercialmente sia per la posizione, sia per le sue caratteristiche esterne che interne. Distribuzione interna: al piano terreno: ingresso (Mq 6,40), cucina (Mq 13.50), soggiorno (Mq 27.35),disimpegno (Mq 3.20), w.c. (Mq 6.70), camera (Mq 14.50), ripostiglio (Mq 1.10), balcone (Mq 13.60) porticato/ingresso esterno (Mq 2.80); al piano primo: camera (Mq 14.00) disimpegno (Mq 9.70), w.c (Mq 6.20 mq), camera(Mq 14.00), balcone (Mq 7.70), balcone (Mq 1.90). La superficie utile (o calpestabile) complessiva è, al piano terra circa mq 73.00, al primo circa mq 60.00 (superf. commerciale ragguagliata mq 152).

**Eg. 105 part. 187 sub 5 :** costituito da due piani fuori terra e un piano interrato, la facciata principale è orientata a Ovest e affaccia sul giardino pertinenza del fabbricato. Il fabbricato è accessibile da cancello pedonale a piano terra fronte strada mentre l'ingresso carrabile è posto a lato dell'abitazione e tramite rampa collega il piano interrato al piano stradale. Il fabbricato è contiguo in minima parte all'unità immobiliare denominata sub 4, quindi libero su tre lati; costituisce un complesso immobiliare apprezzabile commercialmente sia per la posizione, sia per le sue caratteristiche di villetta, non necessita di interventi di sistemazione essendo di recente realizzazione. Distribuzione interna: al piano interrato: locale sgombero (Mq 138), cantina (Mq 17), centrale termica (Mq 9.40), ripostiglio (Mq 2.85), locale pluriuso (Mq 20.10 ), lavatoio (Mq 7.10 ) al piano terra: ingresso (Mq 15.90), cucina (Mq 19.70), soggiorno (Mq 49.50), anti-wc (Mq 4.00), wc. (Mq 6.90), camera (Mq 17.64), camera (Mq 18.40), w.c. (Mq 6.30), disimpegno (Mq 14.30), ripostiglio (Mq 0.80), camera (Mq 18.40), camera (Mq 15.20), portico coperto Nord (Mq 20.30), portico coperto Est (Mq 9.70) portico Ovest (Mq 3.60), balcone Est (Mq 17.20), balcone sud (Mq 32.00); al piano primo: soggiorno (Mq 41.40), camera (Mq 19.00), disimpegno (Mq 1.70), w.c (Mq 6.50), Camera (Mq 14.90), e cucina (Mq 11.80) La superficie utile (o calpestabile) è, al piano interrato mq 194.45, al piano terra mq 187.00 e al piano primo mq 95.30 (superficie commerciale ragguagliata mq 439).

**Eg. 105 part. 187 sub 6 :** costituito da un piano interrato a cui si accede tramite rampa carrabile che collega il piano stradale e l'ingresso del magazzino. E' interrato su tre lati e non necessita di interventi di sistemazione essendo una costruzione di recente realizzazione. La distribuzione interna dei locali è: al piano interrato: locale magazzino (Mq 177), cella frigo (Mq 37) – (attualmente non utilizzabile in quanto non si sono reperite le autorizzazioni per l'utilizzo) e cantina (Mq 11) La superficie utile (o calpestabile) complessiva del piano interrato è di mq 225 (superf. Commerc. ragguagliata mq 200)

**Eg. 105 part. 187 sub 3:** realizzato nei primi anni 2000, costituito da due piani fuori terra; la facciata principale è orientata a Sud e affaccia sul cortile comune al sub 4 e 3; e' accessibile da cancello carrabile con ingresso da Via Trilussa, è contiguo al sub 4; Distribuzione interna: ingresso (Mq 6,40), cucina (Mq 13.50), soggiorno (Mq 27.35), disimpegno (Mq 3.20), w.c. (Mq 6.70), camera (Mq 14.50), ripostiglio (Mq 1.10), balcone (Mq 13.60) porticato/ingresso esterno (Mq 2.80); al piano primo: camera (Mq 14.00) disimpegno (Mq 9.70), w.c (Mq 6.20 mq), camera (Mq 14.00), balcone (Mq 7.70), balcone (Mq 1.90). La superficie utile (o calpestabile) residenziale del piano terra circa mq 73.00, al piano primo circa mq 60.00 (superficie commerciale ragguagliata mq 151).

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti - con la mera presentazione della domanda di partecipazione - sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU, 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. Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, **la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario in quanto occupati senza titolo opponibile.**

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

**LOTTO A: Prezzo base: € 267.000,00 Offerta minima: € 200.250,00** pari al 75% del prezzo base.

**LOTTO B: Prezzo base: € 220.000,00 Offerta minima: € 165.000,00** pari al 75% del prezzo base.

### **PER ENTRAMBI I LOTTI :**

**Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata e rilancio minimo di gara € 5.000,00.**

**Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese:** conto intestato alla procedura, presso la Banca d'Alba – Filiale Corso Alfieri 203 – **IBAN IT75I0853010304000580101946**

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

Si evidenzia che il CTU aveva valutato il LOTTO A in € 566.500,00 ed il LOTTO B in € 534.500 e che i prezzi base sopra indicati sono stati così ridotti a seguito di precedenti aste.

## TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA GARA

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità previste nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 14 ottobre 2021: la durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il 15 ottobre 2021 alle ore 12,00, subito dopo l'apertura dell'udienza e la verifica della regolarità delle offerte** (attività che risulteranno sul portale e visibili a tutti i partecipanti) **e termine il 21 ottobre 2021 alle ore 12,00** salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate - mediante il portale o tramite pec - dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine: in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

**Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica** tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale vendite pubbliche" ([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)).

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica e sopra già indicata, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).** L'offerta si 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 utilizzando un certificato di firma digitale valido rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo p.e.c. ai sensi dell'art. 12, co. 5 D.M. 32/15; è possibile** utilizzare una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed appartenente ad un soggetto diverso, purché l'offerente firmi digitalmente la domanda di partecipazione prima di procedere all'invio.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 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 delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta eseguite, dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 D.M. 32/15).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile** e dovrà contenere i dati, elementi e documenti infra meglio specificati. L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ex art. 579, u.c., cpc, con procura speciale autenticata dal Notaio e con esatta individuazione del bene che il mandante intende acquistare.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita dal D.M. 32/15 "presentatore", può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC: i poteri e le facoltà conferite al presentatore dovranno in ogni caso essere documentate con allegazione all'offerta di procura speciale notarile ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale. Il "presentatore" può quindi essere soggetto diverso dall'offerente e, nel caso di offerta formulata da più persone, gli dovrà esser stata conferita la procura speciale notarile (ovvero scrittura privata autenticata da

Pubblico Ufficiale) da parte di tutti gli offerenti; qualora il “presentatore” coincidesse con una società di servizi, all’offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata ed il legale rappresentante dovrà allegare - oltre ai documenti della persona o società offerente (già sopra indicati) - anche copia del proprio documento di identità.

L’offerente dovrà dichiarare se può beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa (o di altre agevolazioni) e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 C.C.: in caso di aggiudicazione, i documenti giustificativi per dette condizioni potranno essere depositati al Delegato prima del versamento del saldo prezzo al fine consentire al predetto il calcolo presuntivo delle spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, co. 7 D.M. 227/2015, spese che dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo.

**L’offerta dovrà contenere e riportare:**

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda all’estero e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, così come previsto dall’art. 12 c. 2 D.M. 32/15
- l’indicazione dell’ufficio giudiziario ove pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura che è il 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 dall’aggiudicazione, termine comunque soggetto a sospensione feriale dei termini);
- 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 comunicazioni;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l’esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**All’offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l’eventuale richiesta di agevolazioni fiscali e, se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente e di chi sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e autorizzazione da parte del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società o persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese (rilasciato da non più di sei mesi) ovvero la procura o la delibera societaria autenticata da notaio da cui risultino i suoi poteri, oltre ai suoi documenti di identificazione;
- se l’offerta è formulata da più persone o per tramite di un presentatore, copia della procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del soggetto che sottoscrive o presenta l’offerta;

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

**Il bonifico, con causale "*Trib. Asti Es. Im. 250+251/2015, versamento cauzione*" (con indicazione del lotto), dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito avvenga entro le ore 12 del giorno**

**precedente l'udienza di vendita: non riscontrando l'accredito delle somme, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it): le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal 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](http://www.astetelematiche.it)**, accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **All'udienza il Delegato verificherà la validità delle offerte formulate**, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, **l'effettivo accredito della cauzione e del bollo entro i termini sovra indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà quindi aperta la gara.** I dati personali degli offerenti non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ex 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **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 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine di presentazione, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile al Delegato ed 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](http://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 prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, **l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro 10 giorni - ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

## DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c. Ove non risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie 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) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi. Ai fini di cui sopra il Delegato verificherà: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

**Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ed il Delegato fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata,**

risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc. L'aggiudicatario provvisorio qualora non già residente nel Comune di Asti dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

## INFORMA

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

## PUBBLICITÀ

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite e notificata agli aventi diritto sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del Delegato a mezzo pec e sarà anche inserita nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione. Le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti via del Cavallino n. 3 (tel. 3282171843), ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni – previo appuntamento telefonico.

**L'IVG di Torino è il custode nominato** (telefoni 011 485338 oppure 011 4731714 fax 011 4730562 cellulare 3664299971) mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) oppure [ivgasti@piemonte.it](mailto:ivgasti@piemonte.it) (in caso di mancato riscontro all'email normale: [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it) oppure [ifirto.immobiliari@pec.ifir.it](mailto:ifirto.immobiliari@pec.ifir.it)). **Per visionare l'immobile avvalersi del portale delle vendite, sia per richiedere appuntamento che per fissare l'accesso.**

## INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

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

La relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul Portale Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e su <http://www.studiolegaleduchi.it/category/news-argomenti/aste-delegate-allo-studio>: ulteriori richieste possono essere inoltrate all'indirizzo [info@studiolegaleduchi.it](mailto:info@studiolegaleduchi.it) o via fax.

Il presente avviso sarà notificato tramite pec alle parti che hanno eletto domicilio e comunicato valido indirizzo e depositato altresì sul portale PCT, pubblicazione da sola sufficiente - in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica – a rendere edotta la parte debitrice: infatti, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, essendo il processo esecutivo a contraddittorio attenuato, la partecipazione del debitore è circoscritta ai soli casi espressamente previsti dalla legge e la notifica dell'avviso di vendita non è enunciata in nessuna norma del codice di procedura civile.

Asti, 1 luglio 2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Nino Duchi

