

TRIBUNALE DI ASTI
ES. IM. 160/2019
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 e da intendersi qui per ritrascritta quale parte integrante del presente atto

AVVISA

che il 15 LUGLIO 2022 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 , 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 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 un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo 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.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 cpc, **la mancata comparizione delle parti all'udienza comporterà l'implicita approvazione alla sua prosecuzione dell'asta sulla base 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 nell'ordinanza di vendita e nei 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.**

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Tutti gli immobili sono siti nel comune di Valfenera e censiti come infra meglio specificato.

A parere del CTU, il Prg del Comune di Valfenera consente la formazione di un piano di recupero che comprenda tutti i lotti e tale da realizzare una o più unità immobiliari destinate alla residenza (previo cambio di destinazione d'uso) - **con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione (asservimento) delle aree a standard ed il pagamento degli oneri non sostituibili con opere (vedasi maggiori precisazioni in perizia).** L'aggiudicazione dei lotti posti in asta comporterà di conseguenza l'accettazione implicita alla partecipazione ed alla redazione del piano di recupero come al prosieguo indicato.

LOTTO 2 : censiti al N.C.E.U. fg 7 mappale 127 (derivante da frazionamento del mappale 99 e tipo mappale n° 53519), piani T-1, senza reddito, unità collabente in strada Calligaris 46.

Immobile sito nel comune di Valfenera in direzione verso Isolabella – Poirino, entro terreno pianeggiante posto in aperta campagna ed avente consistenza complessiva di mq. 1470 circa, fabbricato rustico a 2 piani fuori terra libero su due lati. Edificio principale a manica semplice, in continuità con i limitrofi e realizzato inizialmente a due piani fuori terra ma privo della soletta intermedia. Libero sui due lati Nord e Sud e con facciata verso Sud caratterizzata da una serie di archi in muratura di mattoni; all'interno si riscontra assenza di pavimento, piano di calpestio interno inferiore rispetto al piano di campagna; risultano visibili alti plinti in muratura dei pilastri centrali; presenza di umidità per risalita. L'orizzontamento assente è dotato di poderose travi in legno ancora incastrati alle pareti laterali che si intersecano ad altra trave in legno in mezzeria; il nudo tetto in legno - con copertura in vecchi coppi in parte rimossi - è visibile dal piano terra. Sono totalmente assenti o non utilizzabili i serramenti; manca qualsiasi impianto. La superficie lorda del piano terreno risulta di mq. 171,70 circa e quindi, per i due piani, considero un complessivo di mq. 343,40 ; la superficie netta interna del piano terra risulta di mq. 143,40 e quindi il totale per i due piani è di mq. 286,80 circa. Valore attribuito nella perizia di stima €. 37.500,00, corrispondenti a 228,66/1000 sulle parti comuni.

LOTTO 3 : immobile censito presso Comune di Valfenera (AT), catasto fabbricati, fg 7 mappale 10, sub 5 (variato con tipo mappale n° 53519; erroneamente indicato senza subalterno a pag. 26 della perizia di stima in atti, ma risultante con subalterno dagli atti allegati alla predetta perizia), piani T-1-2, comprendente due fabbricati senza reddito in quanto unità collabenti, posti in strada Calligaris 46

Immobile in comune di Valfenera in direzione verso Isolabella – Poirino, entro terreno pianeggiante posto in aperta campagna ed avente consistenza complessiva di mq. 875 circa, palazzina di civile abitazione a 3 piani fuori terra libera su due lati oltre a rudere di fabbricato a sgombero.

Il fabbricato risulta privo di alcuni solai e con scala interna malsana; sono presenti le murature portanti. E' stato eseguito uno scavo nella camera lato Est mentre la porzione Ovest è ancora nella situazione iniziale. Il piano sottotetto si presenta grezzo ed a nudo tetto. Si nutrono dubbi sulle capacità portanti delle solette ancora presenti. Manca qualsiasi finitura o impianto; anche il tetto, con coppi vecchi, necessita di manutenzione. Occorrerà intervenire sulle facciate. Il fabbricato necessita di corposi e costosi interventi di restauro e risanamento o di demolizione e ricostruzione. In termini di superficie lorda (pareti esterne comprese) consta di circa 90 mq. e quindi, considerando i due piani, di circa mq. 180 oltre a sottotetto con altezze del tetto tali da non poter ottenere una abitabilità residenziale. Il fabbricato accessorio è un reliquato della costruzione originaria e dispone di due pareti da demolire; stante l'assenza della soletta viene considerato ai fini volumetrici come composto da un piano e di superficie coperta; agli effetti della stima il fabbricato consta in circa 50 mq in pianta. Valore complessivo attribuito nella perizia di stima €. 29.000,00 corrispondenti a 176,83/1000 sulle parti comuni.

LOTTO 4 : immobile censito presso Comune di Valfenera (AT), catasto fabbricati, fg 7 mappale 125 (derivante da frazionamento del mappale 10 e tipo mappale n° 53519), piani T-1, senza reddito in quanto unità collabente in strada Calligaris 46.

Immobile in comune di Valfenera in direzione verso Isolabella – Poirino, entro terreno pianeggiante posto in aperta campagna ed avente consistenza complessiva di mq. 1840 circa, fabbricato rustico a 2 piani fuori terra libero su due lati con annesso fabbricato accessorio. Edificio principale a manica semplice, in continuità con i limitrofi realizzato a due piani fuori terra con soletta intermedia formata da voltine in mattoni sottili e putrelle. Libero sui due lati Nord e Sud e con facciata verso Sud caratterizzata da una serie di archi in muratura di mattoni vecchi. Al piano terra trattasi di vecchia stalla mentre il piano primo pare utilizzato come fienile. Sono presenti strutture lignee, che si dipartono dal piano terra, a sostegno delle porzioni deteriorate o crollate del tetto; il tetto dispone di capriate in legno e copertura in coppi vecchi. Nel fabbricato accessorio non è stato possibile accedere. Sono totalmente assenti o non utilizzabili i serramenti; manca qualsiasi impianto. In termini di superficie lorda (pareti esterne comprese) il fabbricato principale consta di circa 145 mq. e quindi, considerando i due piani, siamo in presenza di oltre mq. 290; ad esso si aggiunge la superficie del fabbricato 4 bis che consta , per quanto molto ammalorato, di circa 70 mq. anch'esso su due piani con il secondo utilizzabile come sgombero (tetto basso) e quindi considero 70 mq. totali; qualora fosse possibile utilizzare il secondo piano per un recupero ai fini residenziali i costi sarebbero tali da non poter attribuire alcun valore a tale superficie. Il fabbricato non è altro che una volumetria e necessita di corposi e costosi interventi di restauro e risanamento o, se ritenuto più vantaggioso, intervento di demolizione e ricostruzione. Valore attribuito nella perizia di stima €. 40.000,00 e corrispondenti a 243,90/1000 sulle parti comuni.

LOTTO 5: immobile censito presso Comune di Valfenera (AT), catasto fabbricati, fg 7 mappale 126 (derivante da frazionamento del mappale 10 e tipo mappale n° 53519) piani T, senza reddito in quanto unità collabente in strada Calligaris 46.

Immobile in comune di Valfenera in direzione verso Isolabella – Poirino, entro terreno pianeggiante posto in aperta campagna ed avente consistenza complessiva di mq. 1.432 circa, fabbricato rustico a 2 piani fuori terra libero su due lati con annesso fabbricato accessorio. Edificio ad un piano con due pareti ancora ritte (le altre non risultano presenti) e struttura del tetto portante in acciaio; assenza di manto di copertura; sono presenti numerose sterpaglie lungo le pareti ed al contorno del fabbricato con possibile pericolo di crollo; risulta l'impossibilità di accesso. Le dimensioni esterne sono, per quanto possibile misurare in mezzo a sterpaglie, di mt. 12,80 x 20,00. E' possibile, geometricamente, ricavare due piani, ma si nutrono dubbi sulla effettiva possibilità urbanistica di ottenere tale risultato quindi si considera come un unico piano avente superficie complessiva di mq 256. Costituisce completamente del grande spazio verso sud e si affaccia verso Ovest chiudendo, verso Est, la lottizzazione. Il fabbricato non è altro che una volumetria e necessita di intervento di demolizione e ricostruzione. Valore di stima attribuito dal CTU di €. 32.000,00 corrispondenti a 195,12/1000 sulle parti comuni .

* * * *

In riferimento a tutti i lotti assoggettati all'asta, si aggiungono le seguenti informazioni risultanti dalla CTU. Per la ristrutturazione dei lotti si dovrà procedere con piano di recupero assentito da tutti i compratori: detta divisione comporterà accordi tra i futuri proprietari e costituiscono pattuizioni le seguenti clausole inderogabili che saranno riportate nei decreti di trasferimento e negli eventuali successivi atti di compravendita:

- 1) Accettazione del frazionamento.
- 2) Accettazione delle dismissioni per viabilità pubblica come riportato in planimetria allegata agli atti, salvo ulteriori richieste della Pubblica Amministrazione nell'ambito delle competenze finalizzate alla approvazione di piano di recupero: tale accettazione costituisce obbligo anche nel caso in cui non si partecipasse al piano di recupero.
- 3) Redazione congiunta di Piano di Recupero con obbligo di coordinamento per tutti i lotti, ivi compresi quelli residenziali. Tale redazione comporta il reciproco obbligo ad assolvere tutti gli impegni riportati sul piano: in termini reciproci le parti comuni sono costituite dalle cessioni obbligatorie e dalle opere di urbanizzazione necessarie: di conseguenza gli acquirenti diventeranno la stazione appaltante per la realizzazione di tali manufatti e contribuiranno alle spese necessarie per la loro realizzazione e mantenimento in ragione delle quote millesimali sovra specificate.
- 4) Ogni lotto potrà essere ulteriormente frazionato in una o più unità immobiliari in funzione delle esigenze del singolo acquirente/aggiudicatario, potendone disporre a prescindere dagli altri co-lottizzanti; tale ulteriore frazionamento non determinerà modifica delle quote millesimali.
- 5) Ogni co-lottizzante, ivi compreso quelli derivanti da vendite successive, all'atto dell'acquisto del relativo lotto facente parte del complesso, si impegna a contribuire economicamente alla parte di impegni e spese e ad accettare le clausole del presente punto. L'attuazione del piano di recupero comporterà la dismissione a titolo gratuito o l'asservimento a strada, verde o parcheggi pubblici al Comune di Valfenera, di alcune porzioni di terreno, in assolvimento agli standards urbanistici di cui alla legge regionale 56/77 s.m.

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 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, come meglio infra indicato: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

Quanto alla regolarità edilizia, il CTU riferisce, nell'elaborato in atti, che i fabbricati si possono ritenere tutti edificati prima del 01.09 1967, come già accettato dall'ufficio tecnico del comune di Valfenera in occasione dei permessi edilizi ottenuti nel tempo, con particolare riferimento al Piano di Recupero di libera iniziativa denominato Cascina Carchesio approvato dal Consiglio Comunale il 28 settembre 2010 (delibera n° 18).

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario (quantificabili indicativamente in € 65,00 per ogni cancellazione ed € 130,00 per la trascrizione del decreto) - 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.

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. Quanto alla regolarità edilizia, il CTU riferisce che i fabbricati si possono ritenere tutti edificati prima del 01.09.1967, come già accettato dall'ufficio tecnico del comune di Valfenera in occasione dei permessi edilizi ottenuti nel tempo, con particolare riferimento al Piano di Recupero di libera iniziativa denominato "Cascina Carchesio" ed approvato dal Consiglio Comunale il 28/9/10 con la delibera n° 18.

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

LOTTO	BASE D'ASTA	OFFERTA MINIMA
2	€ 21.200,00	€ 15.900,00
3	€ 16.400,00	€ 12.300,00
4	€ 22.500,00	€ 16.875,00
5	€ 18.000,00	€ 13.500,00

Per tutti i lotti la cauzione è pari al 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata con rilancio minimo di gara € 500,00 per ogni singolo lotto.

Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese: conto intestato alla procedura, presso Cassa di Risparmio di Asti, P.za Libertà 23 – Asti - **IBAN IT80 H060 8510 3010 0000 0056565**

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

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 14 LUGLIO 2022 alle ore 12,00 : la durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio in data 15 LUGLIO 2022 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 LUGLIO 2022 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 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; 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).

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. 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 a cura del 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 dovranno essere inviati al Delegato prima del versamento del saldo prezzo e ciò al fine consentire il calcolo presuntivo delle spese tutte a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7 D.M. 227/2015, spese che dovranno essere versate in ogni caso 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 per il mese di agosto);
- 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'espressa 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 successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 giuridica), 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 per tramite di qualsiasi professionista o di un presentatore, all'offerta - pena l'inammissibilità della stessa - dovrà essere allegata copia della procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del soggetto che sottoscrive o presenta l'offerta; nel caso in cui più soggetti (coniugi, conviventi, soci, ecc.ra) intendessero partecipare all'asta per lo stesso bene, chi presenta l'offerta deve essere obbligatoriamente munito di apposita procura notarile per rappresentare il cointeressato all'acquisto, procura che dovrà allegarsi all'offerta, sempre a pena di inammissibilità della stessa. 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. 160/2019, versamento cauzione*" (con indicazione del lotto), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 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*"; all'offerta,

ovvero alla pec di trasmissione della stessa, dovranno essere allegati i due files (in formato xlm e pdf) comprovanti il pagamento del bollo.

Quanto al regime fiscale ed a parere del CTU, la vendita sarà assoggettata ad Iva del 22%, oltre le imposte ipotecarie e catastali (pari al 4%) e le tasse fisse di registrazione: saranno quindi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali della vendita, le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Sempre a carico dell'aggiudicatario sarà il compenso del Delegato (come previsto dal D.M. Giustizia n. 227/15) pari a circa € 880,00 oltre oneri fiscali) e le relative spese generali, il tutto come sarà quantificato dal Delegato - con apposita pec inviata all'aggiudicatario. Le spese di cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio saranno invece a carico della procedura.

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 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**, 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 sopra 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 e chiederà procedersi a nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione sull'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 abiliteranno 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 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 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 unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, **l'importo versato a titolo di cauzione (al netto del costo del bonifico 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 (detto termine è soggetto alla sospensione feriale per tutto il mese di agosto); 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 – mediante la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio – e ciò 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 co. 4, 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 assisto da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi – entro 10 giorni dall'asta – sul PCT ed inviando al Delegato tramite 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 insolute, 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 sarà 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.

SI 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

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite e notificato tramite pec alle parti che hanno eletto domicilio e comunicato valido indirizzo, ovvero tramite ausilio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Asti, e sarà anche inserito 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, pubblicazione da sola sufficiente - in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica - a rendere edotta la parte debitrice e le parti processuali tutte: 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.

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 oppure ivgasti@piemonte.it. (in caso di mancato riscontro all'email normale: ifir560@pec.ifir.it oppure 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, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, sul Portale Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>: ulteriori richieste possono essere inoltrate all'email info@studiolegaleduchi.it o via fax.

Asti, 4 maggio 2022

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Nino Duchi 