

# STUDIO LEGALE AVV. NINO DUCHI

VIA DEL CAVALLINO 3 ASTI - Tel. 3282171843 - [avv.nino.duchi@pec.it](mailto:avv.nino.duchi@pec.it)

## TRIBUNALE DI ASTI

ESEC. IMM. R.G.E. 241/2017+38/21

## AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Il sottoscritto Avvocato Nino Duchi, quale Professionista Delegato nella procedura immobiliare sopra indicata, richiamata l'ordinanza di vendita 31 agosto 2021, agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta quale parte integrante del presente atto,

### AVVISA

**che il 16 GIUGNO 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](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 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](mailto: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.**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA ALL'ASTA

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 la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

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 di conseguenza 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.

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 (quantificabili indicativamente in € 65,00 per ogni cancellazione ed € 130,00 per la trascrizione) - 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.**

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

**NCEU del Comune di MOASCA (AT)** Regione Valmasio 1

Fg. 2 - p. 317 sub 3 – Cat. A/7 – Cl.U – Cons. 9 vani. – Sup. Cat. mq 221 Rendita € 581,01 – piano T-1

Catasto Terreni del comune di MOASCA

Fg. 2 - p. 317 Ente Urbano - sup. are 08.00 senza redditi

Fg. 2 - p. 497 vigneto – Cl.2 – sup. are 34.30 – Reddito dominicale € 40,74 Reddito agricolo € 28,34

Fg. 2 - p. 495 vigneto – Cl.2 – sup. are 3.10 – Reddito dominicale € 3,68 Reddito agricolo € 2,56

Catasto Terreni del comune di SAN MARZANO OLIVETO (At) – Reg Leiso

Fg. 5 - p. 347 seminativo – Cl.2 – sup. are 0.20 – Reddito dominicale € 0,13 Reddito agricolo € 0,10

Trattasi di fabbricato residenziale di livello signorile, ad uso civile abitazione, in buone condizioni di manutenzione e con un ottimo livello di finiture, inserito nel PRGC del comune di Moasca, in Area Agricola con possibilità di modesti ampliamenti. Ulteriori altre particelle, accollonate al C.T. sia nel comune di Moasca (At) che in quello di San Marzano Oliveto (At) , formano un corpo unico recintato con la villa.

### LOTTO 2

**NCEU del comune SAN MARZANO OLIVETO (At)** – Reg Leiso

Fg. 5 - p. 35 – Cat. C/2 – Cl.U – Cons. mq 395 – Sup. Cat. mq 413 – Rendita € 652,80 piano **Catasto**

**Terreni del comune SAN MARZANO OLIVETO**

Fg. 5 - p. 35 Ente Urbano - sup. are 17.10 senza redditi

Trattasi di fabbricato uso deposito/magazzino, in discrete condizioni di manutenzione.

Urbanisticamente inserito nel PRGC del comune di San Marzano Oliveto (At) in Area Agricola.

## 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 errore 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 la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moasca di documenti utili alla ricostruzione storica della situazione urbanistica dell'immobile, ha dato esito negativo e, viste ed esaminate le caratteristiche tipologiche e costruttive e dalle verifiche effettuate, si può affermare che l'edificazione originaria risale a data antecedente il 01/09/1967.

Per quanto riguarda il capannone ad uso deposito/magazzino (NCEU Comune di San Marzano Oliveto (At) Fig. 5 p.35), il fabbricato risulta urbanisticamente conforme, ma al fine dell'utilizzazione come magazzino commerciale, sarà necessario richiedere al Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del comune di San Marzano Oliveto (At) Istanza di agibilità. E' stata verificata la completa corrispondenza tra lo stato di fatto riscontrato sul posto, gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi e le planimetrie catastali.

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** Gli immobili di cui al lotto 1 hanno attestato di Prestazione Energetica di classe "F" mentre le unità immobiliari di cui al Lotto 2 appartengono ad una delle categorie per le quali non necessita di APE in quanto locali adibiti a deposito e sprovvisti di impianto di riscaldamento.

### **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile compreso nel Lotto n.1 risulta attualmente occupato dall'esecutato e sarà liberato dal Custode mentre quello del Lotto n.2, risulta attualmente occupato da materiali ed attrezzi di vario genere. I terreni risultano variamente piantumati.

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

**LOTTO 1: Prezzo base € 275.000,00 Offerta minima: € 206.250,00** pari al 75% del prezzo base.

**LOTTO 2: Prezzo base € 70.000,00 Offerta minima: € 52.500,00** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCI IN CASO DI ASTA: LOTTO 1 € 7.000,00 - LOTTO 2 € 2.000,00.**

**PER ENTRAMBI I LOTTI : Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata.**

**Dati per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese, sul conto della procedura presso:**

BANCA DI ASTI – P.za Libertà 23 - ASTI - IBAN IT13 W060 8510 3010 0000 0056 717.

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 15 GIUGNO 2022 : la durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il 16 GIUGNO 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 22 GIUGNO 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](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 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.**

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 essere documentate, a pena di inammissibilità dell'offerta, con allegazione all'offerta di procura speciale notarile ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale, anche nel caso in cui l'offerente sia un solo soggetto.**

Il "presentatore" può quindi essere soggetto diverso dall'offerente e, sia che rappresenti un solo offerente, sia nel caso di offerta formulata da più persone, gli dovrà esser stata conferita la procura speciale notarile (ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale); 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 - anche copia del proprio documento di identità.

L'offerente, a seguito dell'aggiudicazione 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.: i documenti giustificativi per dette condizioni dovranno essere inviati al sottoscritto Professionista Delegato, non appena ricevuta da parte dello stesso comunicazione via pec all'indirizzo indicato nell'offerta, al fine consentire il calcolo presuntivo delle spese di tassazione del decreto, cui saranno sommate le competenze e spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7 D.M. 227/2015, importi tutti che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

**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, ora e numero di CRO del bonifico 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;

**A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:**

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- 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;
- 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 giuridica), deve allegare, oltre al proprio documento di identificazione, copia del documento da cui risultino i suoi poteri ossia il certificato del registro delle imprese rilasciato da non più di sei mesi, ovvero la procura o la delibera societaria o l'atto di nomina che lo autorizzi all'acquisto.
- se l'offerta è formulata per tramite di qualsiasi professionista o di un presentatore - pena la sua inammissibilità - dovrà essere allegata copia della procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del soggetto che sottoscrive o che presenta l'offerta;
- anche 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 munito di apposita procura notarile per rappresentare il cointeressato all'acquisto, procura che dovrà allegarsi all'offerta, sempre a pena di inammissibilità.

Successivamente all'aggiudicazione dovrà essere inviata 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 nonché l'estratto dell'atto di matrimonio.

**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. R.G. 241/17, versamento cauzione" (con indicazione del lotto per il quale si intende partecipare all'asta), 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 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 files in formato xlm e pdf comprovanti il pagamento del bollo.***

## 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 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: il gestore della vendita telematica sostituirà i dati sensibili con pseudonimi o altri



elementi che assicurano l'anonimato. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione sarà disposta in suo favore.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (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 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 alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione 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 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](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** (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 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 – 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 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 pubbliche (PVP), sui siti previsti in ordinanza (infra indicati) e notificata agli aventi diritto sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del Professionista Delegato a mezzo pec, ovvero per tramite degli ufficiali giudiziari, e sarà anche inserita nel Portale del Processo Civile Telematico (PCT), con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti, prescindendo dalla sua eventuale notificazione, dovendosi considerate

la pubblicazione sul PCT da sola sufficiente - in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica - a rendere edotte sia le parti costituite che la parte debitrice eseguita.

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, essendo il processo esecutivo a contraddittorio attenuato, la partecipazione della parte debitrice 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: inoltre, se la parte eseguita non avrà eletto altro domicilio ex art. 492 cpc, gli atti saranno notificati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Asti.

### 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.

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.**

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/>: ulteriori richieste possono essere inoltrate all'[indirizzo info@studiolegaleduchi.it](mailto:indirizzo_info@studiolegaleduchi.it) o via fax.

Asti, 3 APRILE 2022

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Nino Duchi 