

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**ES. IM. R.G.E. 182/2016**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**  
ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avvocato Nino Duchi, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, nella procedura di espropriazione immobiliare sopra indicata, richiamata l'ordinanza di vendita agli atti della procedura da intendersi parte integrante del presente atto

**AVVISA**

**che il 18 maggio 2022 alle ore 12,15**, presso il proprio studio, in Asti – Via del Cavallino 3 – Piano 3° 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 precedenti, 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 precedente 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.**

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.**

**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 dettagliatamente elencate nella CTU (nelle pagine da 67 a 75) ed i costi relativi alle sanatorie o rimozioni sono già state dedotti dalla valutazione finale dei beni; si rimanda quindi alla CTU per l'esatta individuazione delle eventuali difformità, costi per sanatorie e rimozioni.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

### **LOTTO 1 :**

Bar Ristorante ubicato in Rodello (CN), Via San Rocco, 75 piano T, distinto al fg 7 mappale 261 sub 6 parte area pertinenziale distributore carburante (E3) fg 7 part 261 sub 4 e terreni al Fg 7 part. 644, 646 e 648;

#### **Così censiti al N.C.E.U. Comune di Rodello**

Foglio	Particella	Sub	Z. C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	261	6	-	C/1	1	85 mq	174 mq	Euro 671,65
7	261*	4	-	E/3	-	-	-	Euro 1743,00

\*per la sola proprietà del terreno del 261 sub 4

#### **Così censiti al N.C.T. Terreni in Comune di Rodello:**

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superf.			Reddito	
			are	ca	Dominicale	Agrario	
7	644	stagno -	02	69	-	-	
7	646	sem 4	01	22	Euro 0,57	Euro 0,38	
7	648	sem 4	00	02	Euro 0,01	Euro 0,01	

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato, edificato nei primi anni sessanta, ristrutturato ed ampliato tra il 1999 e il 2001 per insediarvi una attività di bar ristorante: è libero su tre lati e si sviluppa su di un piano fuori terra. Ha struttura portante mista e il tetto è a falde con struttura in legno e manto di copertura in lastre di fibrocemento amianto, ad eccezione della porzione di ampliamento che è finita con lastre ondulate. Dalla via pubblica si accede all'area pertinenziale e, attraverso rampa (pendenza <8%), all'ingresso principale del locale bar-ristorante. L'accesso secondario è posto sulla facciata NordOvest. L'area esclusiva pertinenziale del mappale 261 sub 6, forma unico corpo coi mappali limitrofi individuati con i numeri di particella 644, 646 e 648. Tale spazio, a servizio dell'attività, è stato suddiviso in più aree funzionali: gioco bocce, gazebo, area di servizio e parcheggio tutte caratterizzate da materiali differenti per le pavimentazioni e suddivise con piantumazioni autoctone. Il fabbricato è allacciato alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, acqua potabile, fognaria comunale e rete gas. E' composto da sala bar/ristorante, zona cucina e lavaggio, sala frigo, disimpegno spogliatoio e wc. Superf. Comm.145,10 mq, superf. terreni pertinenziali 393,00 mq. Classe Energetica: "G" *Valore originario di stima € 121.000,00.*

### **LOTTO 4**

Unità immobiliare ubicata in Rodello (CN), Via San Rocco, 54 piano S1-1-2, distinta al fg 9 mappale 79 sub 3 unito al mappale 78 sub 2 (già mappale 329, 78/2, 79 parte e 80 del fg 9 del Comune di Rodello (cod. H474) e terreno identificato in mappa rustica al Fg 9 part. 81, così censiti

#### **N.C.E.U. Comune di Rodello - Cod H474**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	78	2			A/3	1	7,5 vani	Totale: 236 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**): 228 m <sup>2</sup>	Euro 244,03	VARIAZIONE del 26/06/2018 protocollo n. CN0097039 in atti dal 27/06/2018 DIV FUS VAR (n. 18524.1/2018)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 54 piano: S1-T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

#### **N.C.T. Comune di Rodello - Cod H474**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	9	81	-	-	VIGNETO 3	15 43		Euro 17,53 L. 33.946	Euro 11,16 L. 21.602	Impianto meccanografico del 13/12/1977	
Notifica		Partita		1651							

Il fabbricato residenziale (già mappale 329, già mappale 79 parte e mappale 78 sub 2 tutti del fg 9) con accessi pedonali e carrabili al piano cortile (androne carraio e corte comune Fg 9 mappale 79 sub 2 – BCNC a mappale 79 sub 3 graffato al mappale 78 sub 2; mappale 79 sub 4, mappale 79 sub 5 tutti del foglio 9).

L'unità abitativa, posta ad un estremo del fabbricato di origine rurale tipico della zona la cui costruzione si può far risalire agli inizi del XX secolo, si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra e un piano semi interrato, collegati da una scala interna, in c.a. L'edificio ha struttura verticale in muratura portante intonacata e tinteggiata, solai in latero-cemento, voltini in mattoni e putrelle metalliche, tramezzi in muratura laterizia; il tetto a falde su struttura lignea ha manto in tegole piane. I balconi hanno parapetto in ferro verniciato. L'accesso avviene sia dalla via pubblica direttamente sia dalla corte interna comune a più subalterni. Allo stato attuale è composta: a piano semi interrato da locale tecnico e locali cantina, raggiungibili da scala interna, o passando per altrui proprietà (mappale 78 sub 1); a piano terra: soggiorno ingresso vano scala, cucina, locale lavanderia sgombero, bagno e aree pertinenziali esclusive; a piano primo: disimpegno, bagno wc, tre camere e tre balconi. I locali al piano semi interrato sono per lo più al grezzo delle strutture; i vani a piano terra e primo hanno pavimento in piastrelle di ceramica, i bagni hanno rivestimento in piastrelle, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'unità immobiliare è allacciata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, dell'acqua potabile, alla rete fognaria comunale è dotata di impianto citofonico, TV, riscaldamento (costituito da un generatore di calore a gasolio a servizio anche dell'unità di cui al lotto 5) da un sistema di distribuzione del fluido termovettore e da elementi radianti in ghisa. L'unità è dotata di stufa a pellet. Alla superficie utile residenziale di 127,41 mq si sommano 10,58 mq di balconi, 85,53 mq di accessori diretti e indiretti, 52,20 mq di aree pertinenziali esclusive e 1/3 delle aree comuni pari a mq 391,52. Superf. Commerciale 224,01 mq; Superf. terreno 1543,00 mq - Classe Energetica: "G"  
*Valore originario di stima LOTTO 4 € 180.000,00*

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 (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. 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 1 Prezzo base: € 52.500,00 Offerta minima: € 39.375,00 pari al 75% del prezzo base**

**Lotto 4 Prezzo base: € 180.000,00 Offerta minima: € 135.000,00 pari al 75% del prezzo base**

**Per entrambi i lotti cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata**

**Rilanci di gara: per il lotto 1 € 1.000,00; per il lotto 4 € 4.000,00;**

**Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese:** conto intestato alla procedura, presso Banca d'Asti Piazza Libertà 1 Asti **IBAN IT78 D060 8510 3010 0000 0054 955.**

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 giorno 17 maggio 2022: la durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il 18 maggio 2022 alle ore 12,15, 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 24 maggio 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.

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 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'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 successivamente 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 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 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 E.I. 182/2016 CAUZIONE LOTTO.....(indicare il lotto per cui è formulata l'offerta)", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora all'udienza sopra indicata 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.***

## 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 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 saranno visibili solo al Delegato: il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati delle parti con pseudonimi o con dati idonei ad 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 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: non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Nel caso in cui siano state effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza (ore 12,00 del sesto giorno), la 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 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 del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte formulate tramite il 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 il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 co. 5 DLgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ex art. 41 co. 4, del D.Lgs. sopra menzionato, 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, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c.) 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, co. 7 DM 227/15) sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire la relativa attestazione rilasciata dalla creditrice, ovvero la contabile del bonifico, 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 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 e, 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.**

#### 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 segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal 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). **Per visionare l'immobile avvalersi del portale delle vendite, sia per richiedere appuntamento che per fissare l'accesso.** (in caso di mancato riscontro all'email normale: inviare richiesta a [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it) oppure [ifirto.immobiliari@pec.ifir.it](mailto:ifirto.immobiliari@pec.ifir.it)).

#### INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per il supporto tecnico relativo alla partecipazione alla vendita, è possibile contattare “Aste Giudiziarie Inlinea” 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).

Il presente avviso di vendita, oltre alla pubblicazione sui siti previsti in ordinanza di vendita, sarà depositato sul portale PCT, inserimento da solo già 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 né enunciata, né prevista, da nessuna norma del codice di procedura civile vigente.

Asti, 11 febbraio 2022

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Nino Duchi 