

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2022

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Arianna Ferro, con studio in Asti, Vicolo Giuseppe Bosia n.7 (tel./fax 0141/232549), delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare n. 4/2022, rende noto che il Tribunale di Asti - G.E. Dott. Amoroso ha ordinato la vendita del seguente compendio immobiliare (meglio descritto nella perizia di stima dell'esperto incaricato, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e reso visibile sul sito web del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it e il sito web distrettuale della Corte di Appello di Torino www.giustizia.piemonte.it.) **lotto unico: Comune di Cherasco CT fg. 7 part. 289, porz. AA, prato, classe 02, ca 78, reddito dom. euro 0,58, reddito agrario euro 0,60; fg. 7 part.289, porz. AB, seminativo, classe 02, are 2, reddito dominicale euro 1,60, reddito agrario euro 1,45; fg. 7 part. 324, seminativo, cl. 2, are 16 ca 24, reddito dominicale euro 13,00, reddito agrario euro 11,74; fg. 7 part. 325, seminativo, cl. 2, are 10 ca 80, reddito dominicale euro 8,65, reddito agrario euro 7,81.**

Il lotto oggetto di esecuzione si trova nel comune di Cherasco Fraz. Veglia; ricade in un contesto residenziale agricolo in vicinanza dell'innesto con l'autostrada A33 Asti- Cuneo. Trattasi di appezzamento di terreno parzialmente edificabile di superficie totale pari a 2982 mq; nel vigente PRGC una parte di circa 1067 mq è edificabile, una parte a destinazione agricola di 1757 mq e la restante superficie di 158 mq potrebbe essere destinata in un futuro a viabilità pubblica. L'appezzamento di terreno fa parte del PEC9 ed è già stato urbanizzato: a tal proposito sono già state cedute le aree per la viabilità, per parcheggi, etc., e pertanto non vi sono ulteriori spese di urbanizzazione. Come evidenziato in perizia il piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa insistente sul bene oggetto di pignoramento ha trovato integrale e completa attuazione sin dall'anno 2014.

Del sopradescritto compendio immobiliare, occupato dal debitore e in custodia all'IVG (tel 0114731714)), viene disposta la vendita con modalità telematica asincrona **senza incanto** per il giorno **15 gennaio 2025 alle ore 17,00**, al **prezzo base fissato in € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00) che dovrà essere versato secondo le modalità sotto indicate su conto corrente intestato alla procedura acceso presso CRAsti IBAN: IT21J0608510301000000058838.**

Il presente avviso d'asta verrà affisso all'Albo del Tribunale di Asti per tre giorni continui, ed inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice, della relazione di stima e della relazione integrativa, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e reso visibile sul sito web del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it e il sito web distrettuale della Corte di Appello di Torino www.giustizia.piemonte.it. Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestate alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un

certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo della casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M n. 32/2015). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà 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 fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p. c. L'offerente dovrà altresì

dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015). L'offerta dovrà altresì contenere: - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;- il numero o altro dato identificativo del lotto; - l'indicazione del referente della procedura;- 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);- l'importo versato a titolo di cauzione; - 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 le comunicazioni previste. All'offerta dovranno essere allegati: - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - la richiesta di agevolazioni fiscali; - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del

sottoscrittore e dell' autorizzazione del giudice tutelare;- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. L'offerente, prima di effettuare l'offerta 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 all'IBAN sopra riportato; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. RGE 4/2022, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile, L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esercitato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

professionista 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. All'udienza il professionista delegato: - verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare; - verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati; -provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito: a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base " indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali. La gara avrà la durata di 6 (sei): la data d'inizio coincide con la data d'udienza di cui sopra; tanto la data di inizio quanto quella di fine coincidono con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento è fissato alle ore 12,00 del giorno di scadenza. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, 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 a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato 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. 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 altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria: a) del verbale di aggiudicazione; b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.ir unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà altresì a riaccreditarci agli offerenti mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate. Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata). Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di interventi e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale

adottato, tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Ove il creditore precedente e il creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 11.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi ad 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, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM22 7/2015) sul c/c della procedura. Le spese di trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario. Ai sensi dell'art.571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare. La dichiarazione dell'offerta è irrevocabile, fatte salve le eccezioni previste dall'art.571 comma 3 c.p.c. L'immobile sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla L.47/85 e DPR 380/01 e ss.mm.ii., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, libero da iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio descritto dal perito nella relazione di stima e nella relazione integrativa consultabili sui siti internet sopra indicati che del presente costituiscono parte integrante e sostanziale. All' udienza dovranno comparire personalmente le parti o loro rappresentanti e i creditori iscritti non intervenuti o loro rappresentanti. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contengano una esposizione analitica della voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via pec una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (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. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicchè solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dall'Avv. Arianna Ferro, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Vicolo G. Bosia n.7 n.7 (tel.0141/232549) ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

Custode:IVG (sede Torino Strada di Settimo 399/15; mail di richiesta visite: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it; tel: 0114731714-fax 0114730562; cell 3664299971; altra mail di comunicazioni: immobiliari@ivgpiemonte.it oppure pec: ifir560@pec.ifir.it)

Asti, li 24/09/2024

Il delegato alle operazioni di vendita

Avv. Arianna Ferro