

# 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. 1/2021

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Il sottoscritto Avvocato Nino Duchi, quale Professionista Delegato alla vendita nella procedura immobiliare sopra indicata (al prosieguo indicato solo come “Delegato”), richiamata l’ordinanza di vendita agli atti della procedura - da intendersi qui per ritrascritta quale parte integrante del presente atto - e visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **8 GENNAIO 2025 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 o al Cancelliere, avverranno a cura del sottoscritto 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 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 e l’apertura dell’asta sulla base delle offerte pervenute: **trattandosi di vendita telematica, le parti potranno accedere all’aula virtuale d’udienza formulando apposita richiesta sul sito che gestisce la gara.**

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA ALL'ASTA

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, 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) per qualsiasi motivo non considerati, ovvero 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: la presentazione dell’offerta comporta l’accettazione incondizionata del contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l’aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese; la partecipazione all’asta non esonera l’offerente dall’accertare il regime fiscale applicabile all’acquisto, prescindendo quindi da quanto asserito dal Ctu in risposta allo specifico quesito sul punto.

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 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 ed a 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.

**Si evidenzia che esiste trascrizione di un preliminare di vendita (alla Conservatoria di Alba del 5/10/20 ai nn 6569/4940), avente ad oggetto gli immobili posti in vendita, trascritto il 5/10/2020, che prevedeva condizioni**

sospensive - che non si sono verificate - nonché termini per la stipulazione del rogito definitivo (15 mesi dalla sottoscrizione del preliminare) e proroghe ampiamente scadute (31/05/22). Il quadro D della nota di trascrizione così riporta alla Sezione "D" - Ulteriori informazioni - "*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare (a) subordinatamente all'avveramento delle condizioni sospensive (o alla rinuncia per iscritto alle stesse da parte del promissario acquirente), il promittente venditore e il promissario acquirente stipuleranno dinanzi al notaio il contratto definitivo di compravendita dell'immobile (il contratto definitivo), il quale non avrà effetti novativi rispetto al contratto, nel giorno e nel luogo da individuarsi a scelta del promissario acquirente, che sarà comunicato dal promissario acquirente al promittente venditore con almeno 5 (cinque) giorni lavorativi di anticipo, comunque entro e non oltre 15 mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto (la data di esecuzione), da intendersi quale termine essenziale nell'interesse sia del promittente venditore sia del promissario acquirente. Fermo restando quanto precede, al promissario acquirente è attribuito il diritto di prorogare, una o più volte, la data di esecuzione fino al termine ultimo del 31 maggio 2022, mediante comunicazione da inviarsi al promittente venditore a mezzo pec o raccomandata a.r., entro 30 (trenta) giorni precedenti la data che si intende prorogare.*"

**Pur avendo escluso la parte promissaria acquirente - con pec inviata al Delegato - l'interesse a mantenere valida o rinnovare la trascrizione suddetta, il 9/10/23 sono state anche effettuate nuove ispezioni ipotecarie dalle quali non è risultato alcun rinnovo o proroga del contratto** (che avrebbe dovuto essere "annotata" alla trascrizione suddetta, ovvero formare oggetto di nuova trascrizione in rinnovazione della precedente): a sensi del III°co. art 2645 bis C.C. "*Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, I°co., numero 2*". **Si informa pertanto che nel decreto di trasferimento non si potrà disporre la cancellazione di detta trascrizione, sia perché nell'ambito del processo esecutivo può essere disposta unicamente la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni strettamente connesse ad ipoteche o trascrizioni di pignoramento, sia in considerazione del fatto che, col decorso del termine triennale ed il mancato rinnovo, gli effetti di tale trascrizione devono considerarsi come mai prodotti e in ogni caso non più attuali ed opponibili alla procedura ed all'eventuale aggiudicatario.**

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.

**Per la presentazione dell'offerta e per la partecipazione all'asta non è necessario ricorrere ad attività di intermediazioni o agenzie di vario genere in quanto tutte le informazioni possono essere richieste al Delegato o al Custode.**

#### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**Beni censiti al Catasto terreni del Comune di Castagnito (CN), tutti al Foglio 4 Particelle 169-170-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-215-216-243-244- 245-257-281.**

**Trattasi di un appezzamento di terreni agricoli, inseriti in area con destinazione urbanistica commerciale, che forma un unico lotto** di ampie dimensioni sito nel comune di Castagnito (CN), in Località Baraccone, al confine con il Comune di Guarene (CN): ai terreni si giunge (da Asti9 percorrendo l'autostrada (A) 33 oppure la strada statale (SS) 231, per circa 25 km, oppure (da Alba) percorrendo C.so Asti per circa 7 km. **Il lotto situato tra Langhe e Monferrato, nel cuore delle colline del vino, fa parte del territorio del Roero**, situato sulla sponda sinistra del Tanaro albese, da cui dista circa 1,5 Km, **ben servito dal punto di vista dei collegamenti stradali è situato in prossimità della Autostrada 33 Asti-Cuneo e della Strada Statale 231** (che in linea d'area distano circa 350 m); prossimo alla città di Alba, il lotto è posto a sud dell'area commerciale edificata del comune di Castagnito e ad ovest dell'insediamento residenziale ed è inserito in un'area caratterizzata dalla prevalente presenza di lotti di terreno agricoli coltivati. L'area di forte valenza agricola è caratterizzata dalla presenza di canali-fossi a cielo aperto e sistemi di chiuse per garantire una corretta irrigazione dei campi ed il corretto deflusso delle acque provenienti dalla "bealera del Tanarotto dal Comune di Guarene". **I terreni hanno complessivamente superficie catastale pari a 56.472 mq, in piano, con forma di trapezio rettangolo, sono costeggiati a nord dalla strada comunale della Piana (o del Porto indicata anche come via Ortolano) e ad est dalla strada del Molino**

**Pedaggio**; coltivati a frumento o simile, hanno buona esposizione ed una discreta lavorabilità, sono mantenuti in buone condizioni di pulizia generale; il lotto è perimetrato da fossi di scolo-canalizzazioni delle acque superficiali ad uso anche per irrigazione dei fondi circostanti.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

**“A) area commerciale CT.07 con P.E.C.; minima parte in area destinata a strada pubblica.”**

Le caratteristiche dell'area CT.07 con P.E.C. sono indicate dal CDU rilasciato il 29/3/24 dal Comune di Castagnito (la cui validità è di un anno dall'emissione), documento che sarà pubblicato sui siti unitamente ad altri allegati di perizia. L'area risulta libera da costruzioni di qualsiasi tipo ed eventuali insediamenti proposti oggetto di future istanze dovranno essere autorizzati dagli enti preposti ed eventualmente concordati preliminarmente. **La massima capacità di sfruttamento possibile dalle condizioni di mercato e dalle regole urbanistiche dell'area - secondo un'ipotesi di trasformazione nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti alla data della CTU - è ricavabile dalla convenzione urbanistica stipulata in data 15/03/2007 (non più in corso di validità) fra la società eseguita ed il Comune di Castagnito e del PEC (Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa) presentato il 25/01/06 prot. 446. Il progetto generale di PEC – che si ribadisce non più in corso di validità - prevedeva la realizzazione di un parco commerciale articolato in due lotti distinti separati e serviti da una nuova strada pubblica.**

Le caratteristiche degli immobili in progetto erano le seguenti:

Lotto "A": Destinato a centro commerciale classico, con tipologia G-CC1 ai sensi delle classificazioni della DCR 347/2003 avente superficie di vendita di mq. 5.350, settore alimentare e non alimentare, composto come segue: Grande Struttura di Vendita (G-SM1) di 4.250 mq; Media Struttura (M-SE2) di 900 mq; N. 2 esercizi di vicinato di complessivi di 200 mq. Superficie totale del centro commerciale lorda di pavimento (SLP) pari a 10.050 mq.

Lotto "B": Destinato a centro commerciale sequenziale, con tipologia G-CC1 ai sensi delle classificazioni della DCR 347/2003 avente superficie di vendita di mq. 6.000 suddiviso in quattro medie strutture non alimentari composto come segue: N. 4 Media Struttura (M-SE2) di 1.500 mq cadauna; Per una superficie totale del centro commerciale lorda di pavimento (SLP) pari a 8.000 mq.

Complessivamente le aree a parcheggio (pubblico e privato) calcolate sulla base dell'art. 25 del DCR 347/2003 e delle NTA del PRGC erano pari a 27.198 mq, mentre le aree a verde individuate erano pari a complessivi 9.043 mq, le cessioni per allargamento del sedime stradale erano pari a 7.110 mq.

La voce principale che compone il c.d. *beneficio economico* indicato nella CTU è rappresentata dai ricavi degli incassi di vendita a valore di mercato degli spazi commerciali e direzionali ipotizzati all'interno del lotto: i valori di mercato stimati sono pari a 1.286 euro/mq per gli immobili a destinazione commerciale di media taglia.

Nel proprio elaborato il CTU riferiva che le unità de quo risultavano affittate, con contratto di affitto di fondo rustico registrato il 17/05/18 al n. 2945 - serie 3T, tra la società eseguita ed un coltivatore agricolo (defunto da circa due anni) e con durata sino al novembre 2023: in detto contratto era prevista *“alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n.203 del 1982”*.

**Con provvedimento 4/10/24 il Giudice dell'Esecuzione - vista la relazione depositata dal Custode il 2/10/24 e che richiamava la precedente del 23/5/24 – rilevato che allo stato gli immobili devono ritenersi liberi ed in stato di abbandono, ha disposto che nel presente avviso sia dato atto che gli stessi siano indicati come liberi da persone ed in stato di abbandono e che la relazione del Custode sia pubblicata sul sito.**

Dagli ulteriori accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata dalla CTU non è emersa l'esistenza di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità mentre i vincoli di natura differente sono indicati nel CDU e legati alla destinazione d'uso.

**Secondo il parere del CTU e della Consulente Fiscale nominata dalla procedura, la vendita sarà assoggettata all'IVA con aliquota 22%, oltre alle imposte di registro, catastali ed ipotecarie in misura fissa di € 200,00 ciascuna:** gli importi quantificati dall'Agenzia delle Entrate all'atto della tassazione del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

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

**Prezzo base € 1.950.000,00 - Offerta minima € 1.462.500,00 - Rilancio minimo di gara € 50.000,00**

**Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata.**

**Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese:** conto intestato alla procedura, presso **BANCA D'ALBA, C.so Alfieri 203 – Asti, IBAN: IT 08 D 08530 10304 0000 0026 3564**

**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 7 GENNAIO 2025 : la durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il giorno 8 GENNAIO 2025 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 14 GENNAIO 2025 alle ore 12,00** salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal sottoscritto Delegato - mediante il portale o tramite pec - al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi.

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.

## **MODALITÀ' 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 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 da chiunque (ma non dalla parte esecutata) 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" è reperibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale vendite pubbliche" reperibile al seguente indirizzo: ([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**, irrevocabile per 120 giorni decorrenti dalla presentazione della domanda e fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c - **che deve obbligatoriamente contenere i documenti infra specificati, dovrà essere firmata digitalmente e depositata tramite il sito suddetto entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica, e quindi inviata 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 della PEC del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale valido e rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo PEC ex art. 12, co. 5 DM 32/15; è possibile utilizzare una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed appartenente ad un soggetto diverso dell'offerente, purché quest'ultimo firmi digitalmente la domanda di partecipazione prima di procedere all'invio.

In alternativa è possibile trasmettere offerta e documenti a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ex art. 12, co. 4 e art. 13 DM 32/15, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio PEC attesterà nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui al DM sopra citato). **L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. - che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima - e dovrà contenere i dati, elementi e documenti infra meglio specificati.**

La persona fisica che compila l'offerta è definita dal DM 32/15 "*presentatore*" e cura l'invio dell'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 di procura speciale notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale, anche nel caso in cui l'offerente sia un solo soggetto.**

Il *presentatore* può 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) da parte di tutti gli offerenti; qualora il *presentatore* coincidesse con una società di servizi, all'offerta dovrà essere allegata certificazione della Camera di Commercio, rilasciata da non più di sei mesi - ed il legale rappresentante dovrà allegare anche copia del proprio documento di identità.

L'offerente o il presentatore, dopo aver compilato il modulo web "Offerta Telematica" dovrà firmare digitalmente il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file sarà denominato "offertaintegrale.xml.p7m"); il Ministero

della Giustizia controllerà che all'offerente o al presentatore sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML.

Il modulo web "*Offerta Telematica*" renderà disponibile la busta dell'offerta in formato "zip.p7m" (esempio "*offerta1234567.zip.p7m*"): l'offerente o il presentatore recupereranno la busta dell'offerta completa tramite URL e chiave di accesso che appariranno sul sito al termine della compilazione dell'offerta e che saranno anche inviati all'email indicata in fase di presentazione. Il file suddetto (esempio "*offerta1234567.zip.p7m*") dovrà essere inviato nei termini previsti nell'avviso di vendita (e cioè entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza e l'asta), al Ministero della Giustizia tramite pec all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) (si raccomanda di non aprire il file, pena la sua alterazione e l'invalidazione e scarto dell'offerta).

**In sede di compilazione dell'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i documenti di identità ed il codice fiscale dell'offerente e del presentatore, la copia del bonifico della cauzione e la procura notarile o quella autenticata da P.U. in favore del presentatore.**

Ai sensi del quarto comma dell'art. 585 Cpc (introdotto dal Dlgs 149/22 e che prescrive la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 Dlgs 231/07) l'aggiudicatario, all'atto del versamento del saldo prezzo - dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione che gli sarà inviata dal Delegato, con indicazione dell'attività lavorativa svolta e la provenienza di tutti gli importi versati. La provvista può provenire dal lavoro o dall'attività esercitata, da donazioni o lasciti ereditari, dalla vendita di altri beni o dal ricorso a finanziamenti e mutui bancari: dovrà quindi essere assicurato che la dotazione patrimoniale sia congrua rispetto al prezzo di aggiudicazione, ovvero dovrà essere indicato il titolare effettivo dell'operazione.

**A pena di inammissibilità 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 e la data di versamento del saldo non superiore a 120 giorni dall'asta: in caso di omessa indicazione o di erronea indicazione di un termine superiore sarà comunque considerato come indicato il termine di 120 giorni dall'asta;
- l'importo della cauzione con la data, ora e numero del CRO (ossia del "codice di riferimento dell'operazione" e composto da 11 cifre): qualora dalla reversale bancaria non risultasse il CRO dovranno essere riportati i numeri dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico; in alternativa si potranno inserire altri numeri risultanti dal bonifico (siccome il sistema prevede l'indicazione di 11 cifre, non usare caratteri speciali o lettere ed anteporre al numero indicato sul bonifico gli "zeri" necessari per ottenere le 11 cifre);
- 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 successive comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni da parte del Delegato;

**Sempre a pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- la copia della contabile del bonifico della cauzione sul conto della procedura e 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 giudica), deve allegare, oltre al proprio documento di identificazione, 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, al fine di verificare l'esistenza dei relativi poteri in capo al presentatore/offerente: pertanto, ogni diverso tipo di procura non sarà considerata valida e la domanda sarà esclusa dalla gara.**

- nel caso in cui l'offerta sia formulata da avvocato "per persona da nominare" (art. 579 cpc) dovrà essere allegata la procura notarile (eventualmente epurata dei dati sensibili del mandante) al fine di consentire la verifica della sussistenza dei relativi poteri in capo all'avvocato-offerente: la dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà quindi essere depositata in Cancelleria ovvero presso lo studio del Delegato - entro tre giorni dall'aggiudicazione - allegando l'originale della procura notarile.

- nel caso in cui più soggetti partecipanti all'asta (coniugi - sia in separazione dei beni che in comunione legale - conviventi, soci, ecc.ra) intendessero intestarsi pro-quota il bene, chi presenta l'offerta dovrà allegare, a pena di esclusione ed inammissibilità dell'offerta, apposita procura notarile (o scrittura privata autenticata da P.U.) per rappresentare il cointeressato all'acquisto.

Per effetto della comunione legale dei beni, l'offerta presentata da un coniuge produce effetti anche nei confronti dell'altro ma l'immobile sarà intestato unicamente all'offerente ed in sede di trascrizione saranno indicati anche i dati del coniuge, salvo che si voglia escludere il bene dalla comunione, specificando nella domanda di partecipazione l'intenzione di acquistare il bene ad uso personale (dopo l'aggiudicazione dovrà essere prodotto atto notorio sottoscritto da entrambi i coniugi con espressa richiesta di esclusione del bene dalla comunione).

Al definitivo, nelle offerte d'acquisto presentate dai coniugi in comunione legale, l'offerta può essere formulata da uno solo, ma il bene sarà intestato all'offerente con la sola indicazione nella nota di trascrizione del regime di comunione (gli acquisti operati da uno solo dei coniugi ma caduti in comunione, in forza del disposto dell'art.177, lettera a), Cod. Civile, devono essere trascritti a favore del solo coniuge intervenuto all'atto e non anche a favore del coniuge che, per volontà della legge, è un semplice destinatario degli effetti dell'atto).

Nella schermata dell'offerta relativa all'inserimento degli "ALLEGATI" (denominata "Selezione Tipo Documento), per la procura del presentatore avvalersi della voce "Procura Speciale" e per la visura camerale della relativa specifica voce mentre tutti gli altri documenti - sopra indicati e da allegarsi a pena di inammissibilità dell'offerta - dovranno essere inseriti usando la voce "Altro" che compare nella videata infra riprodotta:

ALLEGATI

Tipo Documento \*\*

Altro

Selezione Tipo Documento  
Visura/Certificato Camerale  
Procura Speciale  
Verbale  
Fideiussione  
Altro

Allegato per \*\*

Seleziona Allegato Per

Scegli file Allega file

\* Campi obbligatori  
\*\* Campi obbligatori se si desidera inserire un allegato

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 comprovante il regime patrimoniale prescelto.

I documenti giustificativi per le agevolazioni e quelli di cui sopra dovranno essere inviati al Delegato - in risposta alla richiesta che il medesimo invierà all'indirizzo pec 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. 227/15 e succ. modif., importi tutti che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

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. 1/2021, 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 dell'udienza 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 saranno effettuati 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 procederà a sostituirli con pseudonimi o altri elementi in grado di assicurare l'anonimato. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida**, il 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 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 Delegato comunicherà la circostanza al Giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Giudice procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il 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 e le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.**

Qualora siano 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 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 PEC o Posta elettronica certificata per la Vendita Telematica comunicata dal soggetto partecipante e/o 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 PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei partecipanti.

#### **AGGIUDICAZIONE**

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 verbale di aggiudicazione, tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna, saranno depositate sul PCT.

**In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto del costo del bonifico per il riaccredito) sarà restituito, entro 10 giorni, mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

#### **DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

**L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratta la cauzione), nel termine indicato nell'unica offerta pervenuta ovvero, in mancanza di indicazione e nel caso in cui sia stata espletata la gara, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale, così come stabilito dalla Corte di Cassazione - Sezione III – sentenza 18421 del 15/02/22 - depositata l' 8 giugno 2022); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese e competenze connesse 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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 co. 5 D.Lgs. 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. sovra 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 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 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 - entro 10 giorni dall'asta - depositi sul PCT ed invii 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. Il Delegato verificherà la natura di mutuo fondiario, del credito azionato, la data d'iscrizione ipotecaria, 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 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 nuova 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 ED INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite pubbliche (PVP), sui siti previsti in ordinanza (infra indicati) e notificato agli aventi diritto sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del 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 considerare 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 esecutata.

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 esecutata non avrà eletto altro domicilio ex art. 492 cpc, gli atti saranno notificati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Asti.

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 dal sottoscritto Delegato presso il suo studio in Asti via del Cavallino n. 3 - scala A piano terzo - (tel. 3282171843), ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico: ulteriori richieste potranno inoltrarsi all'indirizzo [avv.nino.duchi@hotmail.it](mailto:avv.nino.duchi@hotmail.it) (con specifica indicazione dei documenti di cui si richiede la consultazione).

**L'IVG di Torino è il custode nominato (telefoni 011485338 / 0114731714 fax 0114730562 cellulare 3664299971): per visionare i beni avvalersi del portale delle vendite, sia per richiedere appuntamento che per fissare l'accesso col Custode predetto, inviando mail a [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it), oppure [ivgasti@piemonte.it](mailto:ivgasti@piemonte.it), o anche [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) (in caso di mancato riscontro all'email normale avvalersi delle pec [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it) o [ifirto.immobiliari@pec.ifir.it](mailto:ifirto.immobiliari@pec.ifir.it)).**

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

La relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul Portale Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Asti, 17 ottobre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Nino Duchi 