

Avv. Alessandro Todeschini
Via Natta n.53- 14100 Asti (AT)
Tel. 0141/31740- fax 0141/530067
todeschini.alessandro@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 98/2016+227/2018+162/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Alessandro Todeschini, con studio in Asti, Via Natta n.53 (tel. 014131740, fax 0141/530067), delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare n. 98/2016+227/2018+162/2021, rende noto che il Tribunale di Asti-G.E. ha ordinato la vendita del seguente compendio immobiliare (meglio descritto nelle perizie di stima 02/01/2018 e 31/05/2022 corredate di fotografie e planimetrie, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e parte integrante del presente avviso di vendita): **LOTTO UNICO di immobili tutti siti in Comune di Alba (CN)**: complesso immobiliare di notevole rilevanza storica posto ai margini sud-sud/ovest del concentrico abitato, noto come Cascina San Cassiano, composto da un edificio a due piani fuori terra, già residenza agricola in corso di ristrutturazione e riconversione in attività turistico ricettiva, un edificio a tre piani fuori terra oltre a locali in torre di maggiore altezza, con destinazione residenziale, un edificio interrato in corso di ultimazione destinato ad autorimessa, il tutto insistente sui seguenti enti urbani censiti a catasto terreni al F. 26 n. 275 (già 276) di complessive are 63,20, n. 262 di are 16,64 e n. 380 (già 272 e 274) di are 20,88, censito come segue:

Catasto Fabbricati

F.26, part. 275, sub.2, cat. C/2, classe 2, mq 65, rendita € 120,85, piano T, superficie utile: mq 71;

F.26, part. 275, sub.3, cat. C/2, classe 2, mq 35, rendita € 65,07, piano T; superficie utile: mq 32;

F.26, part. 275, sub.10 (già sub. 1), cat. A/2, classe 4, vani 5, rendita € 503,55, piano

S1-T; superficie utile piano terra: mq 165; superficie utile piano primo sotterraneo: mq 36; superficie commerciale: mq 283,00. Classe energetica: G (come da APE n. 20222008680019 del 16/06/2022 valido fino al 31/12/2023);

F.26, part. 275, sub.11 (già sub. 1), cat. A/2, classe 4, vani 9,5, rendita € 956,74, piano 1; superficie utile: mq 237,00; superficie commerciale: mq 366,00. Classe energetica: G (come da APE n. 20222008680020 del 16/06/2022 valido fino al 31/12/2023);

F.26, part. 275, sub.12 (già sub. 4), cat. C/2, classe 2, mq 116, rendita € 215,67, piano 2; superficie utile: mq 122,00;

F.26, part. 275, sub.13 (già sub. 4), cat. C/2, classe 2, mq 123, rendita € 228,69, piano 2-3-4; superficie utile: mq 138,00.

F.26, part. 275, sub. 14 (già part. 275 sub. 6 – 7 – 8 – 9 e part 276 sub. 1 – 2 – 3 – 4), cat. F/3, Corso Piave n. 184, piano T-1, superficie commerciale: mq 3060 unitamente alla particella 262 sub.6;

F.26, part. 275, sub.15 (già part. 275 sub. 6 – 7 – 8 – 9 e part 276 sub. 1 – 2 – 3 – 4), cat. F/3, Corso Europa n. 97, piano S1, superficie commerciale: mq 1.040,00.

F.26, part. 275, sub.16 (già part. 275 sub. 6 – 7 – 8 – 9 e part 276 sub. 1 – 2 – 3 – 4), cat. bene comune non censibile, Corso Europa n. 97, piano S1;

F.26, part. 262, sub. 6 (già sub. 2 – 3 – 4 – 5), cat. F/3, Corso Piave 184, piano terra e primo, superficie commerciale: mq 3060 unitamente alla particella 275 sub.14;

F.26, part. 380, sub.1 (già catasto terreni F.26 n. 272 e 274), cat. F/3, classe U, superficie lorda complessiva pari a mq 1116 e superficie netta di mq 1024;

Catasto Terreni

F.26, part. 271, consistenza are 35,82, reddito dominicale € 40,70, reddito agrario € 21,27;

F. 26, part. 273, consistenza are 1,81, reddito dominicale € 7,21, reddito agrario €

3,77

Gli immobili di cui al **F.26 part. 262 sub. 6 e n. 275 sub. 14** costituiscono un fabbricato turistico-ricettivo in corso di costruzione con superficie complessiva commerciale di mq 3.060,00 di cui mq 1.530 al piano terra e mq 1.530 al piano primo. Si precisa che in sede di costituzione della particella 262, sub. 6 sono state soppresse le seguenti particelle di cui al Foglio 26, n. 262, sub. 2 (BCNC non oggetto di pignoramento); sub. 3 – 4 – 5, mentre, in sede di costituzione della particella 275, sub.14, sono state soppresse le particelle di cui al Foglio 26, n. 276, sub. 1 (BCNC non oggetto di pignoramento); sub. 2 (BCNC non oggetto di pignoramento), sub 3 – 4; Foglio 26, n. 275, sub. 6 – 7 – 8 – 9 (BCNC non oggetto di pignoramento); sono state inoltre costituite la 275, sub. 15 di cui *infra* e la 275, sub. 16 (BCNC- cortile comune a tutti i subalterni);

Gli immobili di cui al **F.26 part. 275 sub. 10 ed 11** sono costituiti da unità ad uso abitativo, mentre i **sub. 2 – 3 – 12 e 13** da locali ad uso magazzino/sgombero. Il **sub. 15** è costituito da nuova autorimessa interrata in corso di costruzione.

Si precisa che in sede di costituzione della particella 275, sub.15, sono state soppresse le seguenti particelle di cui al Foglio 26: 276, sub. 1 (BCNC non oggetto di pignoramento); 276, sub. 2 (BCNC non oggetto di pignoramento); 275, sub. 6; 275, sub. 7, 275, sub. 8; 275, sub. 9 (BCNC non oggetto di pignoramento); 276, sub. 3 e 276, sub.4; sono state inoltre costituite la 275, sub. 14 di cui sopra e la 275, sub. 16 (BCNC- cortile comune a tutti i subalterni).

Come indicato dal CTU Geom. Agostino Ferrero nella perizia 31/05/2022, l'accesso al compendio avviene tramite due cancelli carrai, uno posto su Corso Piave 184 ed uno su Corso Europa 97, con la precisazione che l'autorimessa interrata ha un accesso autonomo da Corso Europa ove non è ancora stato installato alcun cancello.

I fabbricati originari sono stati edificati ante 1942 e, successivamente, in relazione ai medesimi sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi, indicati nella perizia del CTU Geom. Ferrero:

- Autorizzazione edilizia n. 0497/2000 del 04/08/2000;
- Permesso di Costruire n. 0522/2003 del 30/09/2003;
- Permesso di Costruire n. 0805/2005 del 30/03/2006;
- Permesso di Costruire n. 644/2003 del 19/06/2006;
- Permesso di Costruire n. 0762/2006 del 19/01/2007;
- Permesso di Costruire n. 0763/2006 del 19/01/2007;
- Permesso di Costruire n. 0755/2006 del 30/01/2007.

Come precisato dal CTU Geom. Ferrero nella perizia 31/05/2022, i fabbricati storici in corso di ristrutturazione ed il cortile pertinenziale, più una porzione di territorio nella quale è in corso di realizzazione l'autorimessa interrata ricadono in area urbanistica BR8-Zone di Corso Europa; il nuovo P.R.G. individua il complesso di fabbricati emergenti come Er-Edifici Rurali; a parere del CTU la predetta qualificazione è probabilmente dovuta alla mancata valutazione dei provvedimenti edilizi già rilasciati negli anni scorsi che rendono non più attuali le prescrizioni del nuovo piano, quanto meno per il caso specifico. Il CTU precisa, infatti che l'intervento di ristrutturazione in corso dei fabbricati esistenti, per quanto scaduto nei termini e da ripresentare per la prosecuzione di lavori, ne prevede l'utilizzo per destinazione turistico-ricettiva e tale previsione è da considerarsi consolidata in quanto confermata come "propria" anche dal nuovo P.R.G. Precisa, inoltre, che si potranno realizzare ampliamenti e/o integrazioni nei limiti e nella misura dei nuovi standard urbanistici previsti tenendo comunque in conto che i vincoli storico-architettonici esistenti sulla porzione di più antico impianto, sono già stati considerati e vagliati per l'approvazione del primo

progetto.

Infine, le porzioni parte sul fronte Nord-Est su C.so Piave e parte sul fronte Nord-Ovest su C.so Europa ricadono nell'adiacente area urbanistica Bp1.

Il CTU Geom. Ferrero (es. imm. 162/2021 R.G.E.), nella propria relazione peritale del 31/05/2022 afferma che, in linea di massima, le opere realizzate risultano essere autorizzate ma che, per la prosecuzione dei lavori, sarà necessario presentare nuovi elaborati progettuali per proseguire i lavori andando a variare e correggere i vecchi elaborati ove necessario.

I terreni censiti al **F. 26 n. 271 e 273** e l'autorimessa censita al **F. 26 n. 380 sub 1** sono descritti dal CTU Arch. Gianfilippo Amato nella perizia 02/01/2018 (es. imm. 98/2016 R.G.E.), come segue:

- terreno edificabile: particella F. 26, n. 380 (ex 272 ex 274) e parte delle particelle F. 26, n. 271 e 273 di complessivi mq 2272;
- terreno non edificabile: parte delle particelle F.26, n. 271 e parte delle particelle F.26 n. 273 di complessivi mq 4033;
- porzione di fabbricato interrato ad uso autorimessa in fase di costruzione non completato insistente sulla particella F. 26 n. 380 (ex 272 ex 274) attualmente accatastato a NCEU F. 26, n. 380 sub. 1 di superficie lorda complessiva pari a mq 1116 e superficie netta di mq 1024;
- due piccole porzioni del fabbricato confinante identificato a NCEU al F.26, n. 262 in fase di costruzione, di rispettivamente 7 mq e 9 mq, ricadenti sul mappale identificato al F.26, n. 380 (ex 272 ex 274), che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Per quanto concerne l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, il medesimo CTU riferisce quanto segue:

- gli appezzamenti di cui al F. 26 part. 271 (in minima parte), 272 (ora 380), 273 (in

minima parte) e 274 (ora 380), ricadono nella zona prevalentemente residenziale Br8 (Zona di Corso Europa), normata dall'Art. 36 delle Norme di Attuazione;

- gli appezzamenti di cui al F. 26, part. 271 (in parte) e 273 (in parte), ricadono nella zona per servizi pubblici o di uso pubblico Bs3 /Zona per spazi pubblici a parco per il gioco e per lo sport) normata dall'art. 27 delle Norme di Attuazione;

- gli appezzamenti di cui al F. 26 part. 271 (in parte) e 273 (in parte), ricadono nella zona per servizi pubblici o di uso pubblico Bs4 (Zona per parcheggi pubblici), normata dall'art. 28 delle Norme di Attuazione;

- gli appezzamenti di cui al F.26 part. 271, 272 (ora 380), 273 e 274 (ora 380) ricadono nelle Zone di interesse archeologico specifico, normate dall'art. 6 delle Norme di Attuazione;

- l'edificio esistente ricadente sull'appezzamento di cui al F.26 part. 272 (ora 380) rientra, in minima parte, nei Beni meritevoli di tutela esterni alla Città Antica classifica con la sigla Er (Edifici rurali), normato dal 6.4.2 delle Norme di Attuazione;

- gli appezzamenti di cui al F.26 part. 271, 272 (ora 380), 273 e 274 (ora 380) ricadono, ai sensi del D.G.R. n. 34-6436 del 30/09/2013, nelle "Aree buffer di candidatura del Sito Unesco, normate dall'art. 63 bis delle Norme di Attuazione.

Il fabbricato sopra descritto è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 2003/0522 del 30/09/2003 per la esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia necessari per riconvertire in albergo-residence la parte di edificio già agricola;

- Permesso di costruire n. 2005/0805 del 30/03/2006 per sistemazione dell'area esterna su C.so Piave;

- Permesso di costruire n. 664/03 del 19/06/2004 per la realizzazione dell'autorimessa interrata;

- Permesso di costruire n. 762/2006 del 19/01/2007- Voltura di intestazione;
- Permesso di costruire n. 763/2006 del 19/01/2007- Voltura di intestazione;
- Permesso di costruire n. 755/2006 del 30/01/2007 per il completamento dei lavori di ristrutturazione edilizia necessari per riconvertire in albergo-residence la parte di edificio già agricola.

L'autorimessa interrata, non ultimata, si presenta in fase di avanzata costruzione, con struttura portante in cemento armato mista, completamente finita nelle opere edilizie a meno di completamento della parte impiantistica e di compartimentazione antincendio. Sono presenti difformità rispetto a quanto previsto in concessione, meglio descritte dal CTU Arch. Amato nella perizia 02/01/2018.

Il G.E., con provvedimento in data 18/04/2023, ha mandato al Custode Istituto Vendite Giudiziarie di recedere dal contratto di comodato ai sensi dell'art. 1809 comma 2, ordinando la liberazione ex art. 560 c.p.c. e disponendo che il compendio sia venduto come libero.

Della piena proprietà di tutti gli immobili sopra descritti, costituenti lotto unico ed in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, viene disposta la vendita come liberi, **senza incanto con modalità telematica asincrona, per il giorno 5 settembre 2024 ore 15,30** al prezzo base fissato in **€ 1.850.131,00 (offerta minima ex art. 571 comma 2 c.p.c. arrotondata per eccesso: € 1.387.599,00).**

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L.47/85 e DPR 380/01 e ss.mm.ii., con annessi diritti, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dai periti Arch. Gianfilippo Amato nella relazione 02/01/2018 e Geom.

Agostino Ferrero nella relazione 31/05/2022 che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale e che sono consultabili (corredate di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it.

Si precisa che il **gestore** della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it ed il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Alessandro Todeschini.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) nonché, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie nonché delle relazioni integrative, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

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 relativo bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" che dovrà essere attentamente letto al fine di inviare correttamente l'offerta, è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica e, dunque, entro le ore 12,00 del 4 settembre 2024, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero

della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si precisa che, come indicato nel manuale utente di cui sopra, il file offerta (COMPENSIVO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA MEDESIMA) che viene inviato, dovrà avere l'estensione *.zip.p7m* e dovrà, dunque, essere un file firmato digitalmente.

Si precisa che 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 di 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 e 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).

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 giuridica), 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 può essere presentata per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'indicazione dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del numero o di altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura che è il professionista delegato Avv. Alessandro Todeschini;
- l'indicazione della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto nonché del termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che l'IBAN indicato alla voce "IBAN cauzione", dovrà coincidere con l'IBAN del conto corrente sul quale è stato addebitato il versamento della cauzione;
- l'indicazione dell'indirizzo 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'indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla 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).

All'offerta **devono** 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 di identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Qualora si voglia 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 (mediante atto notarile), **allegandola all'offerta;**
- se il soggetto offerente è minorenne: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché 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 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 una 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 notarile rilasciata dagli altri offerenti 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;

- se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente: copia della procura speciale notarile rilasciata dall'offerente al presentatore. Si precisa che la procura potrà essere rilasciata unicamente ad un avvocato.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario **intestato** "**Tribunale di Asti c/o Es. Im. 98/16**"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero del conto corrente, che sarà indicato anche sul sito www.astetelematiche.it, è il seguente: rapporto n. 01/001/00057643, **IBAN IT54C060851030100000057643**, BIC CASRIT22. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 98/2016 RGE, 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 esentato 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 delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso quale udienza di vendita telematica e cioè in data 5 settembre 2024 alle ore 15,30.

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 in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza di vendita, cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, 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 un'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 e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo): la gara dunque 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.

L'aumento minimo viene fissato nella somma di € 25.000,00 (VENTICINQUEMILA/00) con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni: la data di inizio viene fissata al 5 settembre 2024 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle medesime da parte del professionista delegato (coincidente con la data dell'udienza di vendita senza incanto) e la scadenza viene fissata alle ore 12,00 del 10 settembre 2024 e con la precisazione che, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza 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 di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, a tutti i partecipanti sarà visibile, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, l'offerta recante il prezzo maggiore. Parimenti avvalendosi della piattaforma, il delegato potrà consultare l'elenco delle offerte in aumento e provvederà ad effettuare l'aggiudicazione.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alle fasi 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 di cauzione versata: minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo: priorità temporale di deposito dell'offerta.

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse nonché al riaccredito, mediante bonifico bancario agli offerenti non aggiudicatari, degli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione, il delegato darà altresì notizia a mezzo PEC al custode giudiziario affinché quest'ultimo dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se

non ancora effettuata.

Dopo che sia stata effettuata l'aggiudicazione, 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 e il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 IV comma c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice dell'esecuzione o al Professionista delegato, le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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 o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs. n.385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n.7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 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 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 suddetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 e previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, 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. ove capiente: in ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma DM 227/2015 (che verrà comunicato dal delegato), non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità, per il Giudice, di sospendere la vendita ex art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per l'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 risultante sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

Nel caso in cui non pervengano offerte o le medesime siano dichiarate inefficaci a norma dell'art.571 co.2 c.p.c. o, verificatasi l'ipotesi di cui all'art. 572 co 3 c.p.c. si ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate domande di assegnazione ovvero si decida di non accoglierle, il delegato procederà a fissare nuova vendita senza incanto ad un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto.

Il delegato procederà, invece, ai sensi dell'art. 591 1° comma c.p.c., a fissare la vendita con incanto nel caso in cui si ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

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 dal professionista delegato Avv. Alessandro Todeschini – in giorni feriali tra le ore 8,00 e le ore 20,00 - presso il proprio studio in Asti, Via Natta n. 53 (tel.0141/31740, fax 0141/530067, e_mail: todeschini.alessandro@studiolegaletodeschiniasti.it) ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita. Custode: Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 3664299971; e_mail: immobiliari@ivgpiemonte.it).

Asti, lì 12/06/2024

Il delegato alle operazioni di vendita

avv. Alessandro Todeschini