

AVV. ANNA A. MONAS

VIA DEL CAVALLINO 3 - ASTI - Tel. 3282171843

TRIBUNALE DI ASTI

ES. IM. R.G.E. 93/2022

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Il sottoscritto Avvocato Anna A. Monas, 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 e da intendersi qui per ritrascritta quale parte integrante del presente atto;

- preso atto che la creditrice procedente, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, ha richiesto la fissazione di nuova asta limitatamente al bene di cui al lotto 2 ed infra meglio indicato;

AVVISA

che il 24 SETTEMBRE 2024 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, dei beni immobili meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. cpc di cui al DM Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) e tutte le altre attività riservate per legge al Giudice dell'Esecuzione o al Cancelliere, **avverranno a cura del Professionista Delegato presso il proprio studio il giorno sopra indicato.**

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.anna.monas@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, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, 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 e 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 la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese; **la 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 e 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.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Gli oneri fiscali derivanti dalla volturazione e dalla registrazione del decreto di trasferimento, così come indicati nella CTU, saranno a carico dell'aggiudicatario, in base agli importi che saranno determinati dall'Agenzia delle Entrate all'atto della liquidazione del decreto.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario (competenze che saranno quantificate all'aggiudicatario dal Delegato, unitamente ai costi di registrazione del decreto) dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario in quanto occupati senza titolo opponibile (sullo stato di occupazione verificare quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice) . Si precisa che il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari, trattandosi di vendita pubblica e non vi è alcuna necessità di avvalersi di attività' di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

SINTETICA DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO 2 Comune di Alba (CN) in corso Canale 18/G - Stima originaria CTU € 219.800,00

F. 13 n. 455 sub.45, Categoria C/1 , classe 5, mq. 106, sup. cat. mq.117, R.C. 1264,60

Negoziato (adiacente a quello descritto al lotto 1) di ampia metratura e ampia vetrina verso il cortile interno, dispone di un locale spogliatoio e un servizio igienico. Si affaccia pure sulla strada lungo il perimetro del complesso edilizio. Pareti finite a scagliola, serramenti in alluminio anodizzato, pavimentazione in piastrelle di ceramica, dotazione di impianti ordinaria e completa. Impianto di teleriscaldamento. Dalla stima sono stati detratti oneri per sanatoria edilizia determinati dal CTU in € 2.500,00

INFORMAZIONI URBANISTICHE

ONERI CONDOMINIALI E STATO OCCUPAZIONE IMMOBILI

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt.17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e le difformità edilizie sono elencate nella CTU alle pagine 21 e 22, cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni: i costi presuntivi delle sanatorie sono stati già detratti dal valore finale di stima. Per l'eventuale stato di occupazione dei beni e per gli oneri condominiali si rimanda alle pagine 25 e 26 della CTU: l'immobile di cui sopra risulta libero da persone e cose.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, RILANCI IN CASO DI GARA,

LOTTO	PREZZO BASE €	OFFERTA MINIMA €	RILANCIO €
2	93.000,00	69.750,00	3.000,00

Caucione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata.

Per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e spese: conto intestato al "TRIBUNALE ASTI – ES IM 93/22 ", presso BANCA D'ASTI – P.za Libertà 23 Asti – IBAN IT84 D060 8510 3010 0000 0058 048

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 23 SETTEMBRE 2024: la durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il 24

SETTEMBRE 2024 alle ore 12,00, dopo la verifica della regolarità delle offerte e documenti sopra indicati (attività che risulteranno sul portale e visibili a tutti i partecipanti) e **termine il 30 SETTEMBRE 2024 alle ore 12,00**, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate - mediante il portale o tramite pec - dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine: in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Atteso che il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it e che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni:

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale vendite pubbliche" (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

L'offerta, coi documenti allegati, dovrà essere firmata digitalmente (come infra indicato) e **depositata tramite il sito suddetto entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica e sopra già indicata, inviandola quindi all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 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@giustiziacert.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 - sovra 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

Seleziona Tipo Documento
Visura/Certificato Camerale
Procura Speciale
Verbale
Fidelizzazione
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 del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura e sovra indicato.

A pena di inammissibilità dell'offerta, il bonifico - con causale "Trib. Asti E.I. 93/22, cauzione asta" (con indicazione del lotto per cui si intende partecipare) - dovrà essere effettuato in modo che la somma risulti accreditata sul conto della procedura entro il giorno precedente all'udienza indicata nella prima pagina del presente avviso.

L'offerente, salvo che sia esentato ex DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, tramite il Portale <http://pst.giustizia.it> accedendo al servizio "Pagamenti pagoPA" - presente nell'area pubblica del portale - e cliccando su "Bollo su documento", avendo l'accortezza di indicare il numero della procedura di riferimento.

Alla pec di trasmissione dell'offerta (da inviarsi all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), dovranno essere allegati i due files (in formato xlm e pdf) comprovanti il pagamento del bollo, e potranno essere anche allegati altri documenti (ad esempio: richieste di agevolazioni fiscali per prima casa, l'estratto di matrimonio, altri atti notori di stato civile, ecc.ra), fatta salva la facoltà di inviarli successivamente all'aggiudicazione ed a seguito delle specifiche richieste che saranno formulate dal Delegato. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e successivamente inviato in originale al Delegato. **L'omessa allegazione del bollo non comporta l'invalidità dell'offerta ma, nel caso in cui non fosse successivamente inviata alla pec del Delegato, comporterà la segnalazione da parte della Cancelleria all'Agenzia delle Entrate con conseguente irrogazione di sanzioni ("Nel caso di omesso versamento dell'imposta di bollo dovuta all'origine si applica una sanzione che va dal 100% al 500% e, quindi, da € 16 a € 80).**

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale 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, 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 sovra 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; 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. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato: se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente; se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); **la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine di presentazione, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento), il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

La cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituita - entro 10 giorni dalla chiusura dell'asta - ai soggetti non aggiudicatari, mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà bonificare 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 soggetto a sospensione feriale); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato 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 risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura e del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra il Delegato verificherà: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Se il prezzo non sarà depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ed il Delegato fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc. L'aggiudicatario provvisorio qualora non già residente nel Comune di Asti dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

Si 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 Stima originaria CTU da determinarsi dal Delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 cpc.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato 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 eseguita.

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, essendo il processo esecutivo a contraddittorio attenuato, la partecipazione della parte debitrice è circoscritta ai soli casi espressamente previsti dalla legge e la notifica dell'avviso di vendita non è enunciata in nessuna norma del codice di procedura civile: inoltre, se la parte eseguita non avrà eletto altro domicilio ex art. 492 cpc, gli atti saranno notificati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Asti.

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, ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni – previo appuntamento (tel. 3282171843).

Il Custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino (telefoni 011 485338 o 011 4731714 - fax 011 4730562 - cellulare 3664299971) email immobiliari@ivgpiemonte.it oppure ivgasti@piemonte.it.

Per visionare i beni avvalersi del portale delle vendite, sia per richiedere appuntamento che per fissare l'accesso col Custode, oppure inviando email a richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it (in caso di mancato riscontro all'email normale avvalersi delle pec ifir560@pec.ifir.it o 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 del CTU, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti www.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, sul Portale Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Asti, 18 GIUGNO 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Anna Augusta Monas
