

TRIBUNALE DI ASTI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * *

Avviso di vendita
nella procedura di espropriazione immobiliare R.G. 27/2019

Il sottoscritto Avv. Stefano Ascione, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Via San Martino n. 2,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti di delega delle operazioni di vendita del 14.12.2020 e della successiva proroga del 09.12.2022;
- preso atto delle disposizioni operative impartite dal Tribunale di Asti di cui al provvedimento del 09.05.2018 e s.m.i.;
- visti gli artt. 591 bis e 570 segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno

venerdì 24 febbraio 2023 alle ore 12:00

avrà luogo avanti al medesimo e presso il proprio studio sito in 14100 Asti (AT), Via San Martino n. 2,

vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

del seguente bene immobile

LOTTO UNICO
in Cortazzone (AT), Via Valmezzana n. 18
piena proprietà, quota 100%

costituito da fabbricato indipendente su quattro lati ad uso residenziale con adiacente fabbricato ad uso magazzino e autorimessa, il tutto così distinto in mappa al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cortazzone:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	7	123	2	Cens.	Zona	A/2	1	4,5 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte** : 96 m ²	Euro 167,33	VIA VALMEZZANA n. 18 piano: T; VARIAZIONE del 12/10/2020 protocollo n. AT0029042 in atti dal 12/10/2020 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9568.1/2020)	Annotazione
2		7	123	3			A/2	1	8 vani	Totale: 125 m ² Totale escluse aree scoperte** : 121 m ²	Euro 297,48	VIA VALMEZZANA n. 18 piano: 1; VARIAZIONE del 12/10/2020 protocollo n. AT0029042 in atti dal 12/10/2020 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9568.1/2020)	Annotazione
3		7	123	4			C/2	U	66 m ²	Totale: 77 m ²	Euro 67,14	VIA VALMEZZANA n. 18 piano: 2; VARIAZIONE del 12/10/2020 protocollo n. AT0029042 in atti dal 12/10/2020 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9568.1/2020)	Annotazione
4		7	123	5			C/2	U	18 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 18,59	VIA VALMEZZANA n. 18 piano: S1; VARIAZIONE del 12/10/2020 protocollo n. AT0029042 in atti dal 12/10/2020 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9568.1/2020)	Annotazione

5		7	123	6			C/2	U	18 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 18,59	VIA VALMEZZANA n. 18 piano: S2; VARIAZIONE del 12/10/2020 protocollo n. AT0029042 in atti dal 12/10/2020 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9568.1/2020)	Annotazione
---	--	---	-----	---	--	--	-----	---	-------------------	---------------------------	------------	--	-------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		7	698	2			C/6	U	36 m ²	Totale: 50 m ²	Euro 46,48	VIA VALMEZZANA n. 18 piano: T; VARIAZIONE del 19/10/2020 protocollo n. AT0029888 in atti dal 19/10/2020 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9770.1/2020)	Annotazione
2		7	698	3			C/2	U	21 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 21,69	VIA VALMEZZANA n. 18 piano: T; VARIAZIONE del 19/10/2020 protocollo n. AT0029888 in atti dal 19/10/2020 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9770.1/2020)	Annotazione
3		7	698	4			C/2	U	16 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 16,53	VIA VALMEZZANA n. 18 piano: T; VARIAZIONE del 19/10/2020 protocollo n. AT0029888 in atti dal 19/10/2020 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9770.1/2020)	Annotazione

Il suddetto compendio immobiliare è sito nel Comune di Cortazzone (AT) e dista ca. 20 km dal capoluogo provinciale (Asti) e ca. 45 km da quello regionale (Torino).

Accessibile da pubblica via ed ubicato in area prevalentemente residenziale/agricola, posta a ca. 3,5 km dal concentrico del paese, lo stesso è così composto:

- fabbricato indipendente su quattro lati, edificato a n. due piani f.t. oltre a piano sottotetto, avente le tipiche caratteristiche costruttive della “villetta anni '60”, oggetto negli anni passati di interventi di manutenzione e ammodernamento, caratterizzata da espressioni architettoniche di scarso pregio. Realizzato con struttura portante in cemento armato, pareti esterne di tamponatura e tramezzi interni realizzati in mattoni forati successivamente intonacate e tinteggiate, solai in laterocemento composti da elementi in calcestruzzo ed elementi di alleggerimento in laterizio, completato con un getto di calcestruzzo fino al di sopra dell'estradosso dell'elemento di alleggerimento e pavimentazioni in elementi di ceramica, tetto composto da grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in elementi di cotto, serramenti in legno protetti esternamente da avvolgibili in plastica, dotato di allacciamenti sottotraccia idrici / elettrici (conformità e funzionalità non verificabili) e di impianto di riscaldamento che risulta essere però privo degli elementi di produzione e distribuzione del calore e dell'acqua calda. Anche i sanitari risultano essere stati rimossi.

Specifiche:

N.C.E.U. Comune di Cortazzone Fg.07 – Particella 123 Sub.2/3/4/5/6:

- al Piano terreno cucina, soggiorno, n.2 camere, bagno – Sup. calpestabile Mq. 80,94;
- al Piano primo cucina, soggiorno, n.3 camere, n.2 bagni, ripostiglio – Sup. calpestabile Mq. 103,48;;
- al Piano sottotetto, ampio locale di sgombero tramezzato e suddiviso – Sup. calpestabile Mq. 68,67;
- in copro staccato n.2 cantine prive di collegamento – Sup. calpestabile Mq.28,00 + 28,00;
- bene comune non censibile (all'intero fabbricato), il vano scala, l'area di corte e la centrale termica.

- fabbricato ad uso magazzino e autorimessa, dotato di bagno, edificato in adiacenza al fabbricato principale, solai di copertura in laterocemento composti da elementi in calcestruzzo ed elementi di alleggerimento in laterizio, completato con un getto di calcestruzzo fino al di sopra dell'estradosso dell'elemento avente funzione di pavimentazione ricoperta da guaina catramata impermeabilizzante, pavimentazioni / rivestimenti parte in cls e parte in elementi di ceramica. Realizzato con struttura portante in cemento armato, edificato contro terra direttamente a confine con il sedime stradale, dotato di allacciamenti sottotraccia idrici / elettrici (conformità e funzionalità non verificabili).

Specifiche:

N.C.E.U. Comune di Cortazzone Fg.07 – Particella 698 Sub.2/3/4

- al piano terreno autorimessa – Sup. calpestabile Mq. 33,38;
- al piano terreno magazzino – Sup. calpestabile Mq. 21,85;
- al piano terreno sgombero con bagno – Sup. calpestabile Mq. 16,73;
- bene comune non censibile (all'intero fabbricato), area di corte.

Il tutto è collegato da vano scala interno rivestito in elementi di pietra e percorsi orizzontali che, nonostante la divisione catastale in più unità immobiliari, evidenziano ed individuano un fabbricato facente capo ad unico lotto avente uno stato manutentivo mediocre e bisognoso, ai fini abitativi, di completamento e ultimazione degli interventi di manutenzione straordinaria in parte già iniziati.

Confinante con sedime stradale e altre proprietà individuate al N.C.T. Fg.07 Particelle 125/126/122/121.

Vincoli ed oneri.

Non risultano sussistere servitù o vincoli.

Situazione urbanistica e difformità.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La classe energetica dell'immobile, per quanto concerne i subalterni classificati A/2 nonché come da documenti in atti, è individuata nel livello "F".

Il vigente P.R.G.C. (Strumento Urbanistico Comunale) classifica l'area sul quale insiste il compendio immobiliare oggetto di Procedura, come segue:

- Particella: Foglio 7 Num. 698;

Ambito di P.R.G.: Aree destinate ad uso agricolo - Art. 39 NdA

Vincolo di P.R.G.: Aree soggette a Vincolo Idrogeologico - L.R.45-89 - Art. 22 NdA

Classe idrogeologica: II - Aree con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica - Art.20bis NdA

- Particella: Foglio 7 Num. 123;

Ambito di P.R.G.: Aree destinate ad uso agricolo - Art. 39 NdA

Vincolo di P.R.G.: Aree soggette a Vincolo Idrogeologico - L.R.45-89 - Art. 22 NdA

Classe idrogeologica: II - Aree con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica - Art.20bis NdA

In sede di accertamento peritale risulta essere stata unicamente reperita la Concessione Edilizia in Sanatoria n.28/C-01/06/'04 dalla quale, a seguito di confronto con lo stato di fatto, sono emerse difformità urbanistiche del compendio immobiliare oggetto di Procedura. Tali difformità risultano essere in parte sanabili mediante comunicazione onerosa per opere realizzate in assenza e/o difformità di titolo edilizio abilitativo - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. – T.U. Edilizia, da presentarsi al Comune di Cortazzone d'Asti ad esclusiva cura, spesa e responsabilità dell'Aggiudicatario. Dovrà essere predisposta specifica istanza di rilascio di titolo edilizio in sanatoria.

Non è stato rintracciato certificato di abitabilità.

- - -

L'immobile risulta libero anche se, in sede di accesso forzato, sono stati rinvenuti all'interno dello stesso arredi, suppellettili ed oggetti vari.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile e del suo attuale stato di fatto e di diritto, si richiama integralmente la perizia, unitamente ai relativi allegati, come agli atti della procedura.

La vendita del lotto non è soggetta ad I.V.A. ma ad imposta di registro e non sono previsti oneri di mediazione.

- MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA -

1) La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di Euro 74.000,00 (settantaquattromila/00)**

- **aumento minimo** in caso di gara **Euro 500,00 (cinquecento/00).**

- **offerta minima** presentabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., corrispondente al 75% del suddetto prezzo base, pari ad **Euro 55.500,00 (conquantacinquemilacinquecento/00).**

2) La cauzione ed il saldo prezzo di cui ai successivi articoli dovranno essere accreditati a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese s.c., Agenzia 58, **IBAN IT-92/H/08530/10304/000580102635**

3) La vendita senza incanto si svolgerà con modalità telematica asincrona secondo le disposizioni del Tribunale di Asti come da provvedimento del 09.05.2018 e s.m.i. pubblicato sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti, dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c e del D.M. 32/2015.

4) Il **gestore della vendita telematica** è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ed il relativo **portale** per la gestione della vendita telematica è rinvenibile sul sito www.astetelematiche.it.

Il **referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato come sopra indicato.

5) L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi dell'art. 572 ss. c.p.c. nonché per ogni ulteriore attività connessa alle operazioni di vendita, si terrà nel giorno/orario stabilito per la vendita, come sopra indicato, innanzi al Professionista Delegato e presso il relativo studio in 14100 Asti, Via San martino n. 2. In tale sede dovrà obbligatoriamente presenziare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo. Gli offerenti potranno parteciparvi come da modalità di seguito indicate.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

6) **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 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 all'udienza di vendita telematica come sopra indicata e pertanto

entro le ore 12:00 del giorno 23 febbraio 2023

inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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. 32/15. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M.32/15, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa

modalità di trasmissione dell'offerta sarà 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. 32/15).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte d'acquisto per l'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale che può intervenire anche per persona da nominare.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, co. 7, D.M. 227/2015).

7) L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e gli estremi del pagamento;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della perizia e di ogni allegato. La presentazione dell'offerta implica l'esplicito riconoscimento di aver preso atto dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e l'assunzione dell'obbligo a provvedere all'adeguamento urbanistico-catastale dello stesso e dei relativi impianti nel rispetto della normativa vigente.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della

cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 27/2019 RGE, lotto unico, versamento cauzione" (con indicazione del numero del lotto ovvero con la dicitura di lotto unico), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 (attualmente pari ad € 16,00 la cui verifica tuttavia è da considerarsi a carico dell'Offerente) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

ESAME DELLE OFFERTE

9) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it nel giorno e all'ora fissati per la vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato unicamente nel giorno e all'ora fissati per la vendita senza incanto.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà unicamente 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. Si avverte che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il referente della procedura verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente,

l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà eventualmente 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

10) In presenza di un'unica offerta valida, il professionista 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:

i) ritenga esserci 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) oppure

ii) 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 precedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

11) Nel caso in cui vi siano 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 ed avrà la durata di giorni 6 (sei)

**con inizio dal giorno 24 febbraio 2023, appena concluse le operazioni di verifica,
e termine il 03 marzo 2023 alle ore 12:00**

Le offerte giudicate regolari abilitano 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

12) 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.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito entro dieci giorni ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Asti.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

13) 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); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare, ad eventuale integrazione del deposito cauzionale e secondo le disposizioni e gli importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese di rispettiva competenza legate al trasferimento del bene (imposte di registro, ipotecarie e catastali, quota compenso di cui al D.M. 227/2015 nonché ogni altro eventuale onere previsto dalla legge).

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, visti gli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c., lo stesso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano 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 e con esplicita richiesta in tal senso) 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) previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali a suo carico e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. 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.

14) In caso di mancato, inesatto o tardivo versamento del residuo prezzo o delle spese come quantificate dal Delegato, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata integralmente la cauzione che sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa, salve le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. La presente disposizione si applica anche all'aggiudicatario che, senza giustificato motivo, non provveda correttamente a versare, nel caso in cui l'ordinanza di vendita abbia eventualmente previsto la possibilità di pagamento rateale del prezzo, anche una sola delle rate concesse. In caso di decadenza seguirà nuovo avviso di vendita.

15) L'immobile, *ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.* applicato alla presente procedura, sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione Legge n. 47/1985, al D.P.R. 380/2001 ed al D.M. 37/08 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi dell'art. 2922 c.c., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli o peso rispettivamente inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio descritto dal **C.T.U. - Geometra Gianluca GHISA** nella relazione di consulenza tecnica consultabile sui siti internet [Portale Vendite Giudiziarie](http://Portale_Vendite_Giudiziarie), www.giustizia.piemonte.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it, qui da intendersi ritrascritta e che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale. Eventuali differenze di misura o di stato così come l'eventuale presenza di vizi, difformità o oneri e spese di qualsiasi genere e titolo, anche se occulti e/o non specificamente individuati in perizia o nel presente avviso, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o mancanza di qualità di cui al codice civile e non potrà essere risolta per alcun motivo.

16) A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie così come indicate dallo stesso provvedimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento dell'immobile sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di registrazione del decreto di trasferimento, della voltura catastale e, ai sensi dell'art. 179 disp. att. c.p.c., il compenso del delegato alla vendita per quanto di competenza. Ogni eventuale eccedenza, al termine della procedura, sarà restituita.

17) Con la presentazione dell'offerta, agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno da considerarsi edotti in merito ai contenuti dell'ordinanza di vendita, della perizia e di ogni allegato con conseguente assunzione

di ogni relativo onere, adempimento e spesa anche in ordine alle regolarità degli impianti e ad ogni adempimento agli stessi connesso nonché delle facoltà e dei termini perentori di cui alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. 380/2001.

18) La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario; a quest'ultimo, all'atto dell'aggiudicazione definitiva, subentrerà l'aggiudicatario.

19) Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si pone espresso riferimento alle norme di legge vigenti.

- - -

Tutte le attività di cui all'art. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dall'Avvocato Stefano Ascione, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Via San Martino, n. 2 (Tel./Fax 0141/593229 – e-mail ascione@occhionero.it) ove sarà possibile - previo appuntamento telefonico - consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

La presente ordinanza sarà pubblicata sul Portale Vendite Giudiziarie, www.giustizia.piemonte.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it. (ove sarà anche possibile reperire liberamente tutta la documentazione relativa alla presente procedura) nonché notificata agli aventi diritto e depositata nel fascicolo telematico con efficacia di notifica per le parti costituite e per le elezioni di domicilio presso la Cancelleria.

Custode nominato e prenotazione accessi: Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), Strada Settimo n. 399/15, Torino (tel. 011/485338 - 011/4731714, fax 011/4730562, cell. 366/4299971, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it - richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it , pec ifir560@pec.ifir.it).

Gestore della vendita telematica e assistenza tecnica: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. Via delle Grazie n. 5, Livorno (LI), 848/582031, 0586/20141, info@astegiudiziare.it, www.astetelematiche.it.

- - -

L'Avvocato Delegato infine

DISPONE

la convocazione delle parti affinché, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo e non siano state presentate istanze di assegnazione, si possano assumere tutti i provvedimenti utili per l'eventuale prosecuzione delle operazioni di vendita, nel caso a prezzo ridotto a norma dell'art. 591 c.p.c. e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

Asti, 16 dicembre 2022.

Il Delegato alla vendita
(*Avv. Stefano Ascione*)