

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

La sottoscritta Avvocato Valeria Filippi con studio in Asti, Corso Alfieri n. 284 (C.F. FLPVLR72R69D742W), vista l'ordinanza 31.01.2017 del Giudice dell'Esecuzione di delega delle operazioni di vendita nell'Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 223/2014 promossa da BANCO POPOLARE SOC. COOP. contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196*,  
Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. ed art. 24 D.M. 32/2015  
del seguente bene immobile:

**Lotto Unico:** Comune di Albugnano, Località Santo Stefano n. 18, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 9, mapp.le 414, sub. 5 e sub. 6.

\*\*\*

**Descrizione compendio immobiliare**

Il fabbricato, libero su due lati, è situato in Albugnano, Località Santo Stefano n. 18 e ricade in area sottoposta a vincolo paesistico ambientale di cui alla perizia del Geom. Roberto Formiglio.

L'edificio è formato da un corpo di fabbrica su due piani fuori terra, libero su due lati, che insiste sul F. 9 mappale n. 415 sub. 5.

Detto fabbricato è stato realizzato negli anni novanta con regolare Concessione Edilizia n. 28/92 che prevedeva la trasformazione di un fienile e delle sottostanti stalle in due unità abitative. Al piano terreno insiste un unico locale con un ripostiglio, mentre nel primo piano insistono quattro camere e due bagni.

La proprietà comprende una piccola porzione di tettoia/porticato posto/a all'interno dell'area utilizzata in stato di abbandono e pericolante nella sua copertura, come si evince dall'elaborato fotografico allegato alla perizia, censito al Catasto fabbricati al F. 9, mappale 415 sub. 6.

Il CTU ha evidenziato che rispetto alla Denuncia di Inizio attività n. 10/2007 del 17/5/2007, sussiste una difformità per la mancanza di un muro nel sottoscala posto al piano terreno, mai realizzato, ma di poco conto ai fini urbanistici (non ritenibile come abuso, ma opera di piccola entità mai realizzata).

In data 20/3/2008 è stata data la fine lavori con Prot. 696/08 ed il 21 luglio dello stesso anno veniva presentata la pratica di agibilità, prot. 1891 che, per silenzio/assenso, veniva accettata essendo stata presentata tutta la regolare documentazione.

L'impianto di riscaldamento attualmente non è funzionante in considerazione della caldaia desueta e obsoleta ed un impianto non operante dall'anno 2009, che comporterà una verifica globale dell'intera tubazione sotto traccia.

Le misure attuali calpestabili dell'immobile sono le seguenti: Piano terra mq 70,20, Piano primo mq 90,00, Totale abitazione mq 150,20.

**Regime fiscale**

L'immobile risulta vendibile con vendita soggetto ad imposta di registro. Il Geom. Formiglio evidenzia l'opportunità di una piccola variazione catastale.

**Certificazione energetica**

L'immobile risulta provvisto di valido Certificato Energetico APE che identifica il bene in classe energetica "G".

\*\*\* \*\*

**MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) La vendita **SENZA INCANTO**, in **Lotto Unico**, avverrà alle seguenti condizioni:
- prezzo base di **€ 24.595,50** (ventiquattromilacinquecentonovantacinque/50);
  - offerta minima: di € 18.446,62 (diciottomilaquattrocentoquarantasei/62) pari al 75% del prezzo base;
  - rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (euro mille/00);
  - Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese: conto intestato

alla procedura presso BANCA D'ALBA, Credito Cooperativo – Filiale di Asti, C.so Alfieri –  
**IBAN IT62X0853010304000580101999.**

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](http://www.astetelematiche.it) sul quale sono indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 12 novembre 2024**, inviandola all’indirizzo Pec del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’offerta si intende depositata nel momento in cui 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 co. 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, co. 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, co. 4 del D.M. n. 32/2015).

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

Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona 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 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 successivamente dell’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art. 2, co. settimo del D.M. 227/2015).

L’offerta dovrà altresì contenere:

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione);
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il bonifico con causale "proc. esecutiva n. 223/2014 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 (pari ad euro 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.

Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio in Asti, C.so Alfieri n. 284, ***il giorno 13 novembre 2024 alle ore 16,00.***

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il sottoscritto professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, nonché l'effettivo

accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati; provvederà quindi 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 pari 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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, si procederà come di seguito:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, il professionista delegato 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) il professionista 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 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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con **data di inizio 13 novembre 2024 alle ore 16,00 e scadenza il 19 novembre 2024 alle ore 12,00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento. La scrivente provvederà quindi ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipati 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.

La piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### Aggiudicazione

Il giorno **19 novembre 2024**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese relative alle pratiche di registrazione ed accatastamento e per il compenso al delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. Att. c.p.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs 1/9/93 n. 385 ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè 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 adottate 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 anzi detta dovrà, ai sensi dell'art. 41 co. quarto del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo di prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo co., DM 227/2015) sul conto corrente della procedura.

\*\*\* \*\*

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore precedente, ai creditori intervenuti ed al debitore. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sui siti Internet [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) , [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

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.

- 1) Sarà comunque possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati, nonchè ottenere informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Professionista, in Asti, C.so Alfieri n. 284 (Tel. 0141/354000 – fax 0141/326398 – email [studiolegale@filippivaleria.it](mailto:studiolegale@filippivaleria.it) – PEC [filippi.valeria@pec.it](mailto:filippi.valeria@pec.it) ) in giorni feriali fra le ore 15,00 e le ore 18,30
- 2) Custode degli immobili: Custode: Istituto Vendite Giudiziarie strada Settimo 399/15 (10156) Torino. Tel. 011/ 4731714 – Fax 011/4730562 – cell. 3664299971 – e mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – pec [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it) .

Asti, 26 luglio 2024

Il Delegato alle operazioni di vendita  
Avv. Valeria Filippi