

Dott. Alberto Tacchino

Dottore commercialista – Revisore dei conti

14100 Asti, via Roero 43

Tel 014130846 – fax 014130847

---

**TRIBUNALE DI ASTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 190/2019**

**G.E. Dott.ssa PAOLA AMISANO**

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il sottoscritto dott. Alberto Tacchino, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'esecuzione immobiliare 190/2019 R.G Tribunale di Asti, a tal incarico nominato dal G.E. con ordinanza del quindici dicembre duemilaventi,

**DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO**

della piena proprietà del seguente immobile: fabbricato di civile abitazione sito in Montiglio Monferrato, via Giuseppe Mazzini n. 13, censito al catasto edilizio urbano al Foglio 9, particella 415, categoria A/3, vani n. 6, superficie catastale 93 mq oltre a superficie scoperta di 92 mq, rendita Euro 167,33.

L'immobile è ubicato in un'area centrale e residenziale di Montiglio Monferrato, si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito da un corpo principale e , per il solo piano terreno, da un secondo corpo annesso successivamente allo stato originario, è di vecchia edificazione ma risulta ristrutturato recentemente. Esternamente le finiture sono in parte in paramano ed in parte in intonaco. L'impianto di riscaldamento è assente, quello elettrico è sottotraccia. Sussistono diversi abusi ed illeciti edilizi, alcuni dei quali risultano non sanabili (servizio igienico, scala a chiocciola ed altro), per cui le opere coinvolte andranno demolite. Il fabbricato deve essere considerato urbanisticamente non conforme ed è, nello stato di fatto, non agibile.

Per la completa ed esauriente descrizione dell'immobile, avente attestato di prestazione energetica di classe G, si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Ermanno Tonda del 30/10/2020.

L'immobile è libero.

Della piena proprietà del sopradescritto immobile, in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, viene disposta la vendita **senza incanto** in lotto unico per il **giorno 16.04.2025 ore 16,00 con modalità telematica asincrona**, al prezzo base fissato in € **29.000,00 (euroventinovemila/00)**, con possibilità **di effettuare l'offerta minima di € 21.750,00 (euroventunomilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo – base.** Gli eventuali rialzi dovranno essere dell'importo minimo di € 2.000,00 (euroduemila/00), con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla L.47/85 e DPR 380/01 e successive integrazioni e modificazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio descritto dal perito nella relazione di stima che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale e che è consultabile (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Si precisa che il **gestore** della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Alberto Tacchino con Studio in Asti, via Roero n. 43.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ) nonché, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),

[www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **solo** in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del relativo bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica e, dunque, **entro le ore 12,00 del 15.04.2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si precisa che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa

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

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio): qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'indicazione dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del numero o di altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura che è il professionista delegato Dott. Alberto Tacchino;
- l'indicazione della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto nonché del termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le

comunicazioni previste;

- l'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

All'offerta devono essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni: copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica: copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone: copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per 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.

La presentazione dell'offerta implica l'accettazione delle condizioni di vendita contenute nel presente avviso e la descrizione dell'immobile riportata nella perizia del perito estimatore.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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, acceso presso Cassa di Risparmio di Asti Spa **IBAN IT93W060851030100000056150**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 190/2019 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 (di € 16,00 alla data della presente) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nel presente avviso, quale udienza di vendita telematica, quindi **il giorno 16.04.2025 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 in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza di vendita, cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura: a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il professionista delegato aggiudicherà il bene all'offerente se il prezzo offerto è pari o superiore a quello base indicato nell'avviso di vendita. Nel caso in cui l'offerta fosse inferiore al prezzo base ma non 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. In tal caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà di essere autorizzato alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico

importo): la gara dunque avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni: la data di inizio viene fissata al **giorno 16.04.2025 ore 16,00** (coincidente con la data e l'ora dell'udienza di vendita senza incanto) e **la scadenza viene fissata alle ore 12,00 del 22.04.2025**, con la precisazione che, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alle fasi di gara, avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica*, comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](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 invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.



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

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

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

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

Dopo che sia stata effettuata l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale), il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, con la causale "*Proc. Esecutiva n. 190/2019 RGE, lotto unico, versamento del saldo prezzo di aggiudicazione*". Verserà altresì, l'aggiudicatario, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

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

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 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà suddetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 e previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. ove capiente: in ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma DM 227/2015 (che verrà comunicato dal delegato), non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima.

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

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

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

procederà a fissare nuova vendita senza incanto ad un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto.

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

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato Dott. Alberto Tacchino – in giorni feriali tra le ore 9,00 e le ore 18,00 - presso il proprio studio in Asti, Via Roero n. 43 (tel. 0141/30.846, mail: [alberto.tacchino@studiotacchino.it](mailto:alberto.tacchino@studiotacchino.it), indirizzo di posta elettronica certificata [alberto.tacchino@odcec.legalmail.it](mailto:alberto.tacchino@odcec.legalmail.it)), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 011.485338/011.4731714, fax 011.4730562). Per la richiesta di visita inviare mail a: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it).

Per eventuali richieste di assistenza tecnica durante le operazioni di registrazione e partecipazione alla vendita telematica è possibile contattare Aste Giudiziarie In Linea Spa al numero verde 848.582031, oppure al n. 0586-095310.

Asti, li 16 gennaio 2025

Il delegato alle operazioni di vendita

Dott. Alberto Tacchino