

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avvocato Valeria Filippi con studio in Asti, c.so Alfieri n. 284 (C.F. FLPVLR72R69D742W), vista l'ordinanza 16.07.2019 del Giudice dell'Esecuzione di delega delle operazioni di vendita nell'Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 311/2013 promossa da Exedra Cooperativa Sociale e di Servizi a R.L., contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196*,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015

dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Mombercelli (AT) di seguito descritti ed identificati e costituiscono un lotto unico.

Fg. 16 part. 110 sub. 2, Cat. A/4, cl. 2.

LOTTO UNICO

Sito a Mombercelli, in via Crocetta n. 881 (o 26).

Porzione di cascina bifamiliare di due piani fuori terra più piano cantinato di vani 8,5 e superficie catastale di mq 260.

Il piano terra è composto da: ingresso, sala, soggiorno, servizio igienico, cucina e disimpegno. Tramite una bussola ed una piccola scala in legno, si giunge in un ulteriore locale che, originariamente, era adibito a stalla. Il primo piano è composto da: n. 3 camere, bagno e ripostiglio. Dal primo piano, mediante scala a pioli in ferro, dall'esterno dell'edificio si raggiunge un ambiente rustico, privo di ogni finitura, originariamente adibito a fienile. Il piano cantinato è composto da n. 2 cantine ed una tettoia.

COERENZE: Strada comunale, Fg. 16, part. 109, Fg. 16, part. 113, Fg. 16, part. 519 .

INFORMAZIONI URBANISTICHE.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 51 in data 04/09/2001 per Intervento: opere di consolidamento statico e manutenzione straordinaria

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 62 in data 21.11.2002, in variante alla concessione edilizia n. 51/2001 del 20.06.1992 per intervento: Modifiche strutturali e di finiture.

Nella perizia del CTU allegata sono indicate le planimetrie di rilievo, le planimetrie licenziate con le pratiche edilizie sopra elencate e la sovrapposizione tra queste e la situazione attuale, con l'indicazione di tutte le variazioni rilevate mediante l'indicazione delle demolizioni in variante (opere assentite non realizzate) in verde e delle costruzioni in variante (opere realizzate senza autorizzazione) in blu; all'interno dell'Autorizzazione Edilizia n. 62/2002 non sono presenti elaborati grafici riguardanti il piano cantina e che, pertanto, non risulta possibile effettuare un confronto con il titolo edilizio abilitativo sopra elencato.

Tra lo stato di fatto rilevato in data 28.12.2018 e la situazione concessionata con 'Autorizzazione n. 62/2002 emerge la difformità che riguarda la realizzazione di un servizio igienico nel vano sottoscala, direttamente comunicante con il soggiorno; l'intervento risulta privo di titolo edilizio abilitativo.

Dal colloquio con il responsabile del Servizio Tecnico del comune di Mombercelli è emerso che il servizio igienico, di altezza media interna inferiore a cm. 240, privo di antibagno e caratterizzato da insufficiente rapporto aero-illuminante, non è sanabile e, pertanto, occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi, come da variante all'autorizzazione edilizia n. 62 del 22.11.2002, in cui lo spazio era destinato a sottoscala.

Risulta necessario, inoltre, rimuovere la tettoia posta a protezione degli ingressi delle cantine poiché, anche se in assenza di elaborati grafici autorizzativi del piano di riferimento, appare costruita

in assenza di titolo edilizio abilitativo e non sanabile, poiché realizzata con materiali che contrastano con la normativa Unesco di cui al P.R.G.C. vigente ed adottato.

I costi per la rimozione degli accessori del servizio igienico e della struttura della tettoia sono stati stimati **in € 4.000,00**.

Una ulteriore difformità riguarda il cordolo presente al piano della pavimentazione della stalla, originariamente destinato a dividere lo spazio per il ricovero degli animali, che non risulta presente negli elaborati dell'Autorizzazione n. 62/2002; tale discordanza, però, appare più una mera dimenticanza grafica che un intervento da sanare e, pertanto, non si ritiene doveroso segnalarlo al pari di un abuso.

Agli atti del comune non risulta alcun certificato di agibilità dell'immobile.

L'immobile residenziale di Mombercelli censito al Foglio n. 16, part. 110, ubicato in via Crocetta n. 881, risulta occupato dall'esecutato e da terza persona, ma presso l'Agenzia delle Entrate di Asti ha dichiarato che *"in anagrafe tributaria non sono presenti atti o contratti di locazione riconducibili all'immobile oggetto della procedura"*.

Altresì la locale autorità di pubblica sicurezza ha rilasciato ottenuto dichiarazione scritta che certifica che dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, *"sul nominativo e per l'immobile di interesse, non risultano essere state registrate comunicazioni dicesione di fabbricato"*.

La CTU non rileva l'esistenza di servitù attive o passive, però specifica che *"l'ingresso pedonale posto sul retro del fabbricato pignorato di cui al Foglio 16, part. 110, sub. 2 avviene tramite cancelletto posto in adiacenza al cancello veicolare di entrata del sub. 1, senza divisione alcuna, così come risulta gestito in comune il cortile interno raggiungibile dall'ingresso veicolare del sub. 2"*

VALORE IMMOBILE : **€ 120.108,66**

- **Costo rimozione accessori bagno e struttura tettoia** **€ 4.000,00**

TOTALE VALORE LOTTO UNICO **€ 116.108,66**

In ogni caso per una più accurata descrizione dell'immobile, del suo stato interno ed esterno, nonché di ogni caratteristica tecnica si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dal tecnico incaricato Sara De Nicola e consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it,

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita del LOTTO UNICO, avverrà alle seguenti condizioni:

- prezzo base di € 48.983,33 (€ quarantottomilanovecentoottantatre/33);
- offerta minima: € 36.737,50 (€ trentaseimilasettecentotrentasette/50) pari al 75% del prezzo base;
- rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (€ mille/00).
- Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese:

conto intestato alla procedura, presso BANCA DI ASTI– **IBAN IT02 A060 851030000000036272**.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale 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 28 maggio 2025**, 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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 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.

Il bonifico con causale "**proc. esecutiva n. 311/2013 R.G.E., 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio in Asti, via c.so Alfieri n. 284, **il giorno 29 maggio 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, 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 29 maggio 2025 alle ore 16,00 e scadenza il 3 giugno 2025 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 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.astelematiche.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 **3 giugno 2025**, 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 procedente 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 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 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 procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non 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, www.giustizia.piemonte.it e 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, nonché ottenere informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Professionista, in Asti, c.so Alfieri n. 284 (Tel. 0141/354.000– fax 0141/326.398, studiolegale@filippivaleria.it, in giorni feriali fra le ore 16,00 e le ore 18,30
- 2) Custode degli immobili: Custode: Istituto Vendite Giudiziarie strada Settimo 399/15 (10156) Torino. Tel. 011/ 4731714 – 482822 – 485338 – 4731217 - Fax 011/4730562 – cell. 366/6515980 – e mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – ivgasti@ivgpiemonte.it pec ifir560@pec.ifir.it .

Asti, 17 marzo 2025

Il Delegato alle operazioni di vendita
Avv. Valeria Filippi