

Avv. SABRINA SACCONIRO
C.F. SCCSRN75P68A124P – P.I. 02933800043

Sede di Alba
Piazza Michele Ferrero, 7 – 12051
☎ + 0173.442836
✉ sabrina.sacconiro@studiolegalealba.it
www.studiolegalealba.it

Sede di Torino
via Bernardino Drovetti, 15 – 10138
Mob.: + 39.3483399787
www.lexinto.it

TRIBUNALE DI ASTI
ES. IMM. N. 147/2023

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE EX ART. 490, 570 e 591 bis C.p.c.

La sottoscritta Avvocato Sabrina Sacconiro, quale Professionista Delegato alla vendita nella procedura immobiliare sopra indicata (al prosieguo indicato solo come “Delegato”), richiamata l’ordinanza di vendita agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e parte integrante, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 12 maggio 2026 alle ore 12,00, si procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto - tramite la piattaforma www.astetelematiche.it - dei beni immobili infra indicati e meglio descritti nella consulenza estimativa e relativa integrazione in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161 *ter disp. att. c.p.c.* di cui al DM Giustizia 26/02/15, n. 32, per quanto applicabile.

L’apertura delle buste telematiche, l’esame delle offerte e l’eventuale audizione delle parti (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) e tutte le altre attività riservate per legge al Giudice o al Cancelliere, **avverranno a cura del sottoscritto Delegato presso il proprio studio in Alba (CN) Piazza Michele Ferrero n. 7, piano secondo, alla sopra indicata data ed ora.**

A detta udienza potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente (o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo), ovvero potrà farsi sostituire con apposita delega scritta (con ogni più ampia facoltà per il sostituto, ivi compresa quella di accettare le offerte minime eventualmente formulate e di richiedere i successivi ribassi in caso di vendita deserta), da trasmettersi all’indirizzo sabrina.sacconiro@ordineavvocatialba.eu

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 cpc, la mancata comparizione delle parti all’udienza comporterà l’implicita approvazione alla sua prosecuzione e l’apertura dell’asta sulla base delle offerte pervenute: trattandosi di vendita telematica, le parti che ne hanno diritto potranno accedere all’aula virtuale d’udienza formulando apposita richiesta sul sito che gestisce la gara.

CONDIZIONI DELLA VENDITA ALL'ASTA

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi o difformità, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente e non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati ovvero occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l’offerente e l’aggiudicatario, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, saranno considerati già totalmente edotti sui contenuti dell’ordinanza di vendita e della CTU: la presentazione dell’offerta comporta quindi l’accettazione incondizionata del contenuto nel presente avviso, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, delle risultanze della CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la

procedura esecutiva è dispensata dal produrre le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese; la partecipazione all'asta non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, prescindendo da quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito sul punto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e successiva integrazione per disimpegno al civico n. 36 del 26/11/2025 e da intendersi qui per ritrascritte (e visionabili sui siti internet evidenziati nell'ultima pagina) e che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale ed anche in riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 Codice Civile, nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita e nei paragrafi successivi.

Gli oneri fiscali derivanti dalla volturazione e dalla registrazione del decreto di trasferimento, così come indicati nella CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice, saranno a carico dell'aggiudicatario, in base agli importi determinati dall'Agenzia delle Entrate: per quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario - oltre alle suddette spese relative alla trascrizione, registrazione e volturazione catastale - anche gli onorari, rimborsi ed anticipazioni del Delegato, necessari e connessi al trasferimento, importi che saranno soggetti a controllo e liquidazione da parte del Giudice ed indi rendicontati dal Delegato all'aggiudicatario al termine della procedura. Di conseguenza, l'aggiudicatario dovrà versare quanto gli sarà richiesto dal Delegato successivamente all'aggiudicazione provvisoria ed il mancato versamento anche di tali importi comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con le conseguenze di legge.

Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Per la presentazione dell'offerta e per la partecipazione all'asta non è necessario ricorrere ad attività di intermediazioni o agenzie di vario genere in quanto tutte le informazioni possono essere richieste al Delegato o al Custode.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

- **Alloggio di civile abitazione** censito al Catasto fabbricati di Asti così come segue:

- NCEU Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 708, sub.1, categoria A/2
- NCT Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 709 (ente urbano)
- NCT Comune di Asti (AT), Fg.77, particella 3290 (ente urbano)

Ad oggi i sopracitati beni risultano siti in Asti via Brofferio nn. 30,34,36 (ex via Brofferio 8-10). Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, sita nel centro storico di Asti; si sviluppa nella lunga manica di via Brofferio interamente su due piani fuori terra. A questa parte di unità immobiliare si aggiungono due vani nella porzione ad un solo piano, che sono in corpo staccato, in quanto fra le due porzioni vi è un subalterno che è di altra proprietà.

Sulla base della relazione peritale depositata dalla CTU, Arch Alessandra Bodda, ivi richiamata detto immobile ha una valenza storico artistica e risulta vincolato ai sensi della Legge 01/06/1939 n°1089 in quanto, come da PRGC del Comune di Asti, è un *"Lotto edificato di tipo A in area di conservazione"*. Il fabbricato fa parte del complesso Artom che, è costituito da una porzione di edificio a tre piani fuori terra, che si sviluppa su via Cavour e che costituiva la parte più "nobiliare" del complesso, al quale si aggiunge la porzione di fabbricato a due piani fuori terra su via Brofferio, che è oggetto di tale procedura e che termina con un corpo ad un solo piano, nel quale sono situati in corpo staccato due locali della proprietà. Il corpo a tre livelli su via Cavour probabilmente era antecedente al 1827, mentre il fabbricato su via Brofferio - oggetto di questa procedura esecutiva - risulta costruito nella seconda metà dell'ottocento.

L'unità immobiliare su descritta presenta, numerose criticità, quali differenze ed errori grafici rispetto allo stato di fatto ovvero alle planimetrie catastali attualmente depositate presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, nonché l'assenza di certificato di agibilità.

Pertanto, oltre ad essere soggetto a vincolo ai sensi della Legge 1089 del 1° giugno 1939, l'immobile de quo presenta difformità significative, dettagliatamente elencate e individuate nella predetta relazione e relativa integrazione. Quindi, il perito (a pagina 91) determina il valore dell'unità immobiliare precisando quanto segue: *“Stante quanto precede la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato del compendio immobiliare così come segue: euro 302.000,00 (diconsi euro trecentoduemila/00) valore a base d'asta lotto unico (arrotondato)”*.

Dal momento che l'immobile è vincolato ai sensi della succitata legge e posto che è intenzione alienare il bene tramite asta giudiziaria, il delegato nominato – come su dettagliato, provvedeva a notificare la facoltà di esercitare il diritto di prelazione, la cui manifestazione dovrà avvenire entro i termini di legge e nel rispetto di alcuni passaggi individuati nella predetta missiva (protocollo Soprintendenza n. 7548- A–Pec protocollo 1448 del 30/01/2026 a firma Arch. Lisa Accurti, Comune di Asti protocollo n. 64977).

Previo visione della relazione peritale e relativa integrazione nonché delle criticità ivi indicate, il sottoscritto delegato segnala sin d'ora che l'acquirente sarà tenuto a provvedere alla denuncia di trasferimento, il cui atto resta condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione da parte dei competenti enti; in caso di esercizio di detto diritto, l'aggiudicatario perde il diritto al bene e questo viene trasferito all'Amministrazione pubblica con diritto in capo allo stesso alla restituzione del prezzo pagato e alle eventuali spese accessorie sostenute; in caso di mancato esercizio della prelazione l'aggiudicatario conserva il diritto al bene, che viene trasferito a suo nome; gravano sullo stesso gli obblighi di conservazione e tutela previsti dalla Legge (D. Lgs. 22.01.2004 n. 42).

Relativamente alla questione disimpegno e relative irregolarità si rimanda alle relazioni del CTU da intendersi ivi integralmente trascritte, precisando che la scrittura privata del 02/08/1983 si ritiene venuta meno posto che la destinazione funzionale della scuola è oggi evidentemente cessata (art. 3 punto b) e pertanto detto locale è rientrato nel possesso della procedura de qua. Detta scrittura non risulta né registrata né trascritta in forma autonoma, ma si segnala che la stessa viene riprodotta integralmente nel verbale n. 84/83 VC 21/11/1983 allegato alla CTU, verbale che invece risulta regolarmente trascritto come da nota di trascr. Reg. gen. 7405 part. 5827 del 06/10/1984.

Si segnala inoltre il diritto di passaggio previsto nell'art. 4 della scrittura privata anzidetta in riferimento al quale si rimanda a quanto riferito sul punto nell'integrazione peritale del 26/11/2025 (pag. 13).

DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE:

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici Tav.02 della perizia ivi richiamata è composta da un piano terra (▪ Vano scale con relativo disimpegno, ▪ Studio, ▪ Sala 1, ▪ Sala 2, ▪ Soggiorno, ▪ Cucina, ▪ Dispensa, ▪ Ripostiglio, ▪ Bagno ed antibagno nel sottoscala, ▪ Centrale termica con accesso da cortile, ▪ Androne, ▪ Magazzino), da un piano primo (▪ Camera 1, ▪ Bagno della camera 1, ▪ Disimpegno scala, ▪ Camera 2, ▪ Camera 3, ▪ Bagno centrale con antibagno ▪ Soggiorno, ▪ Camera, ▪ Disimpegno, ▪ Bagno, ▪ Balcone), da un piano sottotetto. Ai locali del primo piano si aggiunge la scala di accesso al piano sottotetto con il relativo locale –sottotetto non abitabile ad oggi utilizzato come deposito materiali.

DESCRIZIONE DEI LOCALI

Lo studio al piano terra è un locale ampio 29,40 metri quadrati con due finestre verso il cortile ed il soffitto voltato. Nel locale è presente un camino nella parete addossata al vano scale. La sala 1 è un locale ampio 27 metri quadrati con due finestre verso il cortile ed il soffitto voltato ed è in comunicazione con due vani passanti con la sala 2, con la creazione di un unico locale, che seppur diviso, ha da un lato la zona divani e dall'altro lato, più vicino alla cucina, la zona soggiorno. La sala 2 è ampia 22 metri quadrati ed ha anch'essa due finestre verso il lato cortile. Nella sala 2 è presente un bel camino, come anche sono di pregio le volte originali di valore artistico per le loro dimensioni e fattura. Dalla sala 2 si ha accesso al soggiorno che è un locale molto ampio, di 32 metri quadrati, che ha anche un'uscita verso il cortile esterno. In questo locale vi è una scala per l'accesso al piano primo, che non risulta però originale, perché ricostruita nella ristrutturazione degli anni '80 come anche le solette interpiano sono datate alla stessa ristrutturazione e quindi non sono originali del fabbricato. Dal

soggiorno si ha accesso alla cucina, ampia 13,44 metri quadrati, che ha una finestra verso cortile ed al locale dispensa di 6 metri quadrati, ricavato nella parte verso via Brofferio e senza finestratura. Dalla dispensa si accede ad un piccolo ripostiglio, di 1,73 metri quadrati, anch'esso senza finestratura. Lo studio e la sala 1 e 2 presentano soffitti originali e voltati, mentre il soggiorno con cucina e dispensa hanno soffitto piano. I locali del piano terra si affacciano su un ampio balcone, che corre per gran parte della lunghezza del fabbricato e che è leggermente rialzato rispetto al cortile. Al piano terra si trova inoltre una piccola centrale termica, sita oltre il cancello per le specificità indicate in perizia alla quale si accede unicamente dal lato cortile e due locali, sul lato nord ovest, in corpo staccato, dei quali uno è un androne di 22 metri quadrati che ad oggi viene utilizzato come deposito, perché chiuso con due portoni (uno dal lato strada e l'altro dal lato cortile) e l'altro è un magazzino soppalcato di 20 metri quadrati, senza alcuna finestratura ma con il solo portone anteriore. Al piano primo si può accedere tramite la scala originaria esistente al civico n.34 sopra descritta, oppure dalla scala che è esistente nel soggiorno sul lato nord ovest del fabbricato. I locali presenti al piano primo sulla destra della scala sono un'ampia camera da letto di 28 metri quadrati con due finestre verso il balcone su cortile ed il suo ampio bagno di 11 metri quadrati. Il soffitto di questa camera è voltato con un affresco di pregio, come visibile dalla documentazione fotografica rilevabile dalla perizia. Dall'altro lato vi è la camera 2, ampia 17 metri quadrati con una finestra lato cortile, dalla quale si accede al piccolo disimpegno di 2,95 metri quadrati dal quale si passa verso le altre camere e si accede all'antibagno ed al bagno 3, ampi rispettivamente 2,95 metri quadrati e 4,54 metri quadrati. L'antibagno non ha finestre, mentre il bagno 3 ha una finestra lato via Brofferio. Dal disimpegno si passa nella camera 3 ampia 20,60 metri quadrati che è dotata di 2 finestre su cortile e successivamente all'ampio soggiorno di 26 metri quadrati. Nel soggiorno è presente la scala che ricollega con il piano terra, ed una piccola scala che collega con il sottotetto. Sotto la scala vi è un piccolo bagno con antibagno, che non presenta le caratteristiche igieniche di legge come specificato in perizia. Adiacente al soggiorno vi è un piccolo disimpegno dal quale si accede alla camera 4 di 12,51 metri quadrati ed al suo bagno di 5,34 metri quadrati. I soffitti di questi 3 locali sono piani, come anche quello del soggiorno, mentre tutti gli altri soffitti degli altri locali del piano primo sono voltati. Il piano primo è dotato di un lungo ed ampio balcone, che corre per quasi tutta la lunghezza dell'immobile lato cortile ed al quale si accede dalla portafinestra del soggiorno, in quanto le altre aperture sono tutte finestre. Al piano sottotetto è presente uno spazio al quale si accede con una ripida scala in cemento. L'area è divisa in tre parti delle quali quella centrale di circa 32 metri quadrati ha un'altezza maggiore, mentre le sue aree ai lati hanno un'altezza molto bassa e permettono solo lo stoccaggio di materiale.

CORTILE INTERNO/AREA VERDE

Il fabbricato è dotato di un cortile dal lato opposto di via Brofferio riportato nella planimetria catastale agli atti n.T325920 del 15/04/1980 (ved. Perizia Allegato 5). Il cortile è formato da due distinti lotti, che sono identificati a catasto come enti urbani, come si apprende dalle visure riportate all'Allegato C). I due enti urbani sono formati dalla particella 709 del foglio 77 e dalla particella 3290 del foglio 77 e sono ampi rispettivamente 280 metri quadrati e 70 metri quadrati, per una superficie complessiva di 350 metri quadrati. Si accede al cortile o attraverso la porta che esce sul retro dell'unità abitativa, dal vano scale esistente al civico n.34, oppure dalla portafinestra della cucina al piano terra. Un tempo si accedeva al suddetto cortile anche dall'androne esistente al civico n.30, che ad oggi è stato trasformato in magazzino e che non è più utilizzato come passaggio. Inoltre esiste un'uscita dal cortile anche attraverso la particella 712 del foglio 77, dalle parti comuni del Condominio Artom ed in particolare dall'androne del Condominio Artom, che esce su via Cavour (in merito a per questa vedasi perizia sulle specifiche condominiali ed al regolamento di Condominio riportato all'Allegato E). Si rileva che il cortile è chiuso da un cancello visibile nella mappa e che la centrale termica è sita oltre il cancello. Per ogni ulteriore specifica anche in punto impianti si rimanda alla perizia e relativa integrazione da considerarsi parte integrante del presente avviso.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi

- a propria cura e spese - delle disposizioni delle suddette norme nonché degli artt.17, 5°co. e 40, 6°co. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dal deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento ovvero dalla comunicazione che il Delegato invierà alla pec dell'aggiudicatario.

Le difformità edilizie, le irregolarità ed i vincoli sono dettagliatamente elencati nella CTU e relativa integrazione- cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni. Si specifica che ad oggi non è possibile determinare in dettaglio a quanto ammonteranno i costi finali di sanatoria nonché se la Soprintendenza individuerà alcune opere eseguite in assenza di autorizzazione come opere non sanabili e quindi da rimettere in pristino e/o demolire, con oneri e costi eventuali a completo carico del richiedente, come rilevato nella stessa perizia.

Si invita quindi a leggere attentamente quanto riportato in perizia e relativa integrazione, a cui si rimanda in toto, con tutte le problematiche ed incognite ivi dettagliate.

PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE, RILANCI E DATI PER BONIFICO

Prezzo base € 302.000,00 Offerta minima: € 226.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata e rilancio minimo di gara € 1.200,00.

Dati per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e spese: conto corrente intestato al "TRIBUNALE DI ASTI ESEC. IMM.RE 147/2023" acceso presso la BANCA D'ALBA fil. di Alba (CN) - IBAN: IT18Q0853022505000000290299

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA GARA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità previste nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 11 maggio 2026: la durata della gara è fissata in sei giorni, con inizio il 12 maggio 2026 alle ore 12,00, subito dopo l'apertura dell'udienza e la verifica della regolarità delle offerte (attività che risulteranno sul portale e visibili a tutti i partecipanti) e termine in data 18 maggio 2026 ore 12,00 salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal sottoscritto Delegato - mediante il portale o tramite pec - al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi.

La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora siano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine: in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

MODALITÀ' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate da chiunque (ma non dalla parte esecutata) 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" è reperibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti".

L'offerta, che deve obbligatoriamente contenere i documenti infra specificati, dovrà essere compilata e firmata digitalmente tramite il modulo web ministeriale e quindi inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica: l'offerta si intende depositata nel momento in cui è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale valido e rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo PEC ex art. 12, co. 5 DM 32/15; è possibile utilizzare una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed appartenente ad un soggetto diverso dell'offerente, purché quest'ultimo firmi digitalmente la domanda di partecipazione prima di procedere all'invio.

In alternativa è possibile trasmettere offerta e documenti a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ex art. 12, co. 4 e art. 13 DM 32/15 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui al DM sovra citato).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. - che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima - **e dovrà contenere i dati, elementi e documenti infra meglio specificati.**

La persona fisica che compila l'offerta è definita dal DM 32/15 "*presentatore*" e cura l'invio dell'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC: **i poteri e le facoltà conferite al presentatore dovranno essere documentate, a pena di inammissibilità dell'offerta, con allegazione di procura speciale notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale, anche nel caso in cui l'offerente sia un solo soggetto diverso dal presentatore.**

Il *presentatore* può essere soggetto diverso dall'offerente e - sia che rappresenti un solo offerente, sia nel caso di offerta formulata da più persone - gli dovrà esser stata conferita la procura speciale notarile (ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di tutti gli offerenti; qualora il *presentatore* coincidesse con una società di servizi, all'offerta dovrà essere allegata certificazione della Camera di Commercio, rilasciata da non più di sei mesi - ed il legale rappresentante dovrà allegare anche copia del proprio documento di identità.

L'offerente o il presentatore, dopo aver compilato il modulo web "Offerta Telematica" dovrà firmare digitalmente il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati.

In sede di compilazione dell'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i documenti di identità ed il codice fiscale dell'offerente e del presentatore, la copia del bonifico della cauzione e l'eventuale procura notarile o quella autenticata da P.U. in favore del presentatore.

Ai sensi del quarto comma dell'art. 585 Cpc (introdotto dal Dlgs 149/22 e che prescrive la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 Dlgs 231/07) l'aggiudicatario, all'atto del versamento del saldo prezzo - dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione che gli sarà inviata dal Delegato, con indicazione dell'attività lavorativa svolta e la provenienza di tutti gli importi versati. La provvista può provenire dal lavoro o dall'attività esercitata, da donazioni o lasciti ereditari, dalla vendita di altri beni o dal ricorso a finanziamenti e mutui bancari: dovrà quindi essere assicurato che la dotazione patrimoniale sia congrua rispetto al prezzo di aggiudicazione, ovvero dovrà essere indicato il titolare effettivo dell'operazione.

A pena di inammissibilità l'offerta dovrà contenere e riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda all'estero e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, così come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. 32/15
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario ove pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura che è il sottoscritto Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e la data di versamento del saldo non superiore a 120 giorni dall'asta: in caso di omessa indicazione o di erronea indicazione di un termine superiore sarà comunque considerato come indicato il termine di 120 giorni dall'asta;
- l'importo della cauzione con la data, ora e numero del CRO (ossia del "codice di riferimento dell'operazione"): qualora dalla reversale bancaria non risultasse il CRO dovranno essere riportati i numeri dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico; in alternativa si potranno inserire altri numeri risultanti dal bonifico, non usare caratteri speciali o lettere;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le successive comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni da parte del Delegato;

Sempre a pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e dell'eventuale presentatore;

- la copia della contabile del bonifico della cauzione sul conto della procedura;

- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società o persona giudica), deve allegare, oltre al proprio documento di identificazione, il certificato del registro delle imprese rilasciato da non più di sei mesi, ovvero la procura o la delibera societaria o l'atto di nomina che lo autorizzi all'acquisto.

- se l'offerta è formulata per tramite di qualsiasi professionista o di un presentatore - pena la sua inammissibilità - dovrà essere allegata copia della procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del soggetto che sottoscrive o che presenta l'offerta, al fine di verificare l'esistenza dei relativi poteri in capo al presentatore/offerente: pertanto, ogni diverso tipo di procura non sarà considerata valida e la domanda sarà esclusa dalla gara.

- nel caso in cui l'offerta sia formulata da avvocato "per persona da nominare" (art. 579 cpc) la dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà quindi essere depositata in cancelleria ovvero presso lo studio del Delegato - entro tre giorni dall'aggiudicazione - allegando l'originale della procura notarile.

- nel caso in cui più soggetti partecipanti all'asta (coniugi - sia in separazione dei beni che in comunione legale - conviventi, soci, ecc.ra) intendessero intestarsi pro-quota il bene, chi presenta l'offerta dovrà allegare, a pena di esclusione ed inammissibilità dell'offerta, apposita procura notarile (o scrittura privata autenticata da P.U.) per rappresentare il cointeressato all'acquisto.

Per effetto della comunione legale dei beni, l'offerta presentata da un coniuge produce effetti anche nei confronti dell'altro ma l'immobile sarà intestato unicamente all'offerente ed in sede di trascrizione saranno indicati anche i dati del coniuge, salvo che si voglia escludere il bene dalla comunione, specificando nella domanda di partecipazione l'intenzione di acquistare il bene ad uso personale (dopo l'aggiudicazione dovrà essere prodotto atto notorio sottoscritto da entrambi i coniugi con espressa richiesta di esclusione del bene dalla comunione).

Al definitivo, nelle offerte d'acquisto presentate dai coniugi in comunione legale, l'offerta può essere formulata da uno solo, ma il bene sarà intestato all'offerente con la sola indicazione nella nota di trascrizione del regime di comunione (gli acquisti operati da uno solo dei coniugi ma caduti in comunione, in forza del disposto dell'art.177, lettera a), Cod. Civile, devono essere trascritti a favore del solo coniuge intervenuto all'atto e non anche a favore del coniuge che, per volontà della legge, è un semplice destinatario degli effetti dell'atto).

Nella schermata dell'offerta relativa all'inserimento degli "ALLEGATI" (denominata "Selezione Tipo Documento), per la procura del presentatore avvalersi della voce "Procura Speciale" e per la visura camerale della relativa specifica voce mentre tutti gli altri documenti - sopra indicati e da allegarsi a pena di inammissibilità dell'offerta - dovranno essere inseriti usando la voce "Altro".

Successivamente all'aggiudicazione dovrà essere inviata l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché l'estratto dell'atto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale prescelto.

I documenti giustificativi per le agevolazioni e quelli di cui sopra dovranno essere inviati al Delegato - in risposta alla richiesta che il medesimo invierà all'indirizzo pec indicato nell'offerta - al fine consentire il calcolo presuntivo delle spese di tassazione del decreto, cui saranno sommate le competenze e spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7 D.M. 227/15 e succ. modif., importi tutti che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

L'offerente - a pena di inammissibilità e prima di effettuare l'offerta telematica - dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento del prezzo offerto, con bonifico bancario sul conto intestato a TRIBUNALE DI ASTI ESEC. IMM. 147/2023 e sopra specificato, con causale "Proc. Esecutiva n. 147/2023, versamento cauzione" curando che l'accredito avvenga entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica indicata alla prima pagina del

presente avviso. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica anzidetta l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

Alla pec di trasmissione dell'offerta (da inviarsi all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), dovranno essere allegati i due files (in formato xml e pdf) comprovanti il pagamento del bollo.

Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e successivamente inviato in originale al Delegato. L'omessa allegazione del bollo non comporta l'invalidità dell'offerta ma, nel caso in cui non fosse successivamente inviata alla pec del Delegato, comporterà la segnalazione da parte della Cancelleria all'Agenzia delle Entrate con conseguente irrogazione di sanzioni.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal Delegato solo nella data e all'ora indicati nel presente avviso. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - sulla casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il Delegato verificherà la validità delle offerte - intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena di inammissibilità e come sovra indicati - l'effettivo accredito della cauzione entro i termini sovra indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara (i dati personali degli offerenti non saranno visibili in quanto sostituiti con pseudonimi): nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione sarà disposta in suo favore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Delegato, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base 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 ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il 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 e le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione alla gara, in caso di pluralità di offerte al medesimo prezzo, per scegliere l'offerta di partenza si valuteranno gli altri parametri definiti dalla normativa vigente, nello specifico si verificherà chi avrà versato la cauzione più alta, a parità di cauzioni chi si impegnerà a versare prima il saldo prezzo, in caso di parità di termine del saldo prezzo si procederà con chi avrà depositato prima l'offerta: tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Qualora siano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti, la gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per consentire ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento: decorso il lasso temporale fissato per i rilanci (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte effettuate, epurare dai dati sensibili), il Delegato effettuerà l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite la PEC comunicata dal partecipante e/o tramite SMS: tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita e la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza.

AGGIUDICAZIONE

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 (come già definiti in fase di gara tra gli offerenti): maggior importo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione; a parità di prezzo e cauzione, minor termine per il versamento del saldo; a parità di prezzo, cauzione e termine per il saldo, prevarrà la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il verbale di aggiudicazione, tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna, saranno depositate sul PCT.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto del costo del bonifico per il riaccredito) sarà restituito, entro 10 giorni dalla chiusura dell'asta, mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà bonificare, sul conto della procedura, il residuo prezzo (detratta la cauzione), nel termine indicato nell'unica offerta pervenuta ovvero, in mancanza di indicazione e nel caso in cui sia stata espletata la gara, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale, così come stabilito dalla Corte di Cassazione - Sez. III sentenza 18421 del 15/02/22 - depositata 8/06/22); entro lo stesso termine dovranno essere versate le spese di registrazione e le competenze connesse al trasferimento e che saranno comunicate dal 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 Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 D.Lgs. 385/93, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva, corrisponda 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 dei conteggi da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ex art. 41 co. 4, del D.Lgs., corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al Delegato prima della vendita) ed entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione e fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c.), ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal Delegato (in ossequio all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del Delegato) sul conto intestato alla procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire al Delegato la relativa attestazione rilasciata da detto creditore, ovvero la contabile del bonifico.

Nel caso in cui l'atto di precetto o 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 - entro 10 giorni dall'asta - depositi sul PCT ed invii al Delegato tramite 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. Il Delegato verificherà la natura di mutuo fondiario, del credito azionato, la data d'iscrizione ipotecaria, la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria e, in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado, sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Se il saldo prezzo o le spese connesse al trasferimento non saranno depositate nei termini, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e sarà fissata nuova asta: se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc.

L'aggiudicatario provvisorio qualora non già residente nel Comune di Asti dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione definitiva o quando invierà il saldo.

SI INFORMA

altresì che - nel caso in cui non pervengano valide e tempestive domande di assegnazione o valide offerte - sarà emesso nuovo avviso di vendita con base d'asta da determinarsi dal Delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 cpc ovvero in base alle indicazioni del creditore procedente o dei creditori privilegiati.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (PVP), sui siti previsti in ordinanza (infra indicati) e notificato agli aventi diritto sensi di legge - anche avvalendosi di notifica diretta da parte del Delegato a mezzo pec, ovvero per tramite degli ufficiali giudiziari.

Le attività che a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il suo studio in Alba (CN) Piazza Michele Ferrero n. 7 - (tel.0173/442836), ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico: ulteriori richieste potranno inoltrarsi all'indirizzo sabrina.sacconiro@studiolegalealba.it (con specifica indicazione dei documenti di cui si richiede la consultazione).

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

Per visionare i beni avvalersi del portale delle vendite, sia per richiedere appuntamento che per fissare l'accesso col Custode, oppure inviando email a richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it (in caso di mancato riscontro all'email ordinaria avvalersi della pec ifirto.immobiliari@pec.ifir.it).

Per supporto tecnico alla partecipazione all'asta è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea SpA ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 12 e dalle 15 alle 17): numero verde ad addebito ripartito (848.58.20.31) oppure "staff vendite" (tel. 0586/095310).

La relazione di stima, l'integrazione, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti www.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astalegale.net e sul Portale Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Alba lì, 10 febbraio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sabrina Sacconiro