

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI  
AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 214/2021

Il professionista delegato Avv. Mariannina VITELLARO con studio in Asti (AT), corso Dante n. 50, nominato dal G.E. dott.ssa Paola AMISANO con ordinanza in data 17 agosto 2026,

**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, della piena proprietà del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

in Comune di Poirino (TO), via J. Arpino n. 23bis:

unità abitativa a destinazione residenziale sita al piano terra (piano rialzato dal lato del cortile condominiale) del Condominio denominato "Monviso", cantina di pertinenza al piano interrato e quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'area pari a 44,91 millesimi ai sensi del regolamento condominiale depositato con atto a rogito notaio Marchisio in data 21 gennaio 1972, registrato a Carmagnola il giorno 1 febbraio 1972 al n. 150 e trascritto a Torino il 16 febbraio 1972 ai nn. 8921/7012.

Il fabbricato condominiale è un immobile a 5 piani fuori terra edificato nell'anno 1970, a cui si aggiungono il piano interrato ed il piano sottotetto, con accesso diretto verso via Jacopo Arpino e con cortile condominiale sul retro, nel quale sono collocate delle autorimesse.

L'unità abitativa è così composta.

**Al piano terra:**

- disimpegno di 6 mq, dal quale si ha accesso a tutti i locali dell'unità abitativa
- soggiorno di 17 mq con portafinestra verso il cortile sul retro ed accesso sul piccolo angolo cottura
- angolo cottura di 3 mq con finestrino sul lato cortile
- bagno di circa 6 mq, munito di sanitari di ordinaria tipologia a terra, vasca e lavabo, con uno scaldasalviette posizionato sopra il bidet, con una piccola finestra verso l'androne carraio
- ripostiglio di 1 mq, che si apre con una porta che ha apertura verso l'esterno
- camera da letto di 16 mq con e con finestra verso via J. Arpino, alla quale si accede dal disimpegno
- balcone della superficie di 2,04 mq

Tutti i locali dell'unità immobiliare hanno un'altezza interna di 2,90 m.

**Coerenze:**

- a nord-est confina con vuoto su ente urbano part. 90 del F. 40
- a sud-ovest confina con vuoto su strada pubblica (via J. Arpino)
- a sud-est confina con vano scale BCNC bene comune non censibile part. 90 del F. 40 (vano scala condominiale)
- a nord-ovest confina con vuoto su androne carraio part. 90 del F. 40 (androne condominiale)

**Al piano interrato:**

- cantina della superficie di 7,12 mq

**CORTILE INTERNO E PARTI COMUNI**

Il fabbricato condominiale è dotato di cortile interno, nel quale sono collocate le autorimesse.

Le parti comuni menzionate nell'atto di provenienza risultano essere: il cortile condominiale, il vano scale, i corridoi comuni a cui si aggiungono gli elementi usualmente citati per gli edifici condominiali, quali le fondazioni, i muri maestri, i tetti, gli ingressi, le scale, le fognature, i tubi di

scarico, gli impianti, i locali di uso comune ed adibiti all'installazione di impianti comuni, le opere in genere e le parti dell'edificio indispensabili alla conservazione ed all'uso comune ai sensi delle norme di legge sul condominio.

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Marchisio in data 21 gennaio 1972, registrato a Carmagnola il giorno 1° febbraio 1972 al n. 150 e trascritto a Torino il 16 febbraio 1972 ai nn. 8921/7012.

Dalla tabella fornita al CTU dall'amministratore condominiale risulta che i millesimi condominiali dell'unità abitativa sono pari a 44,91. I millesimi del riscaldamento sono 50,16.

### **DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Poirino (TO) al Foglio 40, particella 90 Sub 1, Cat. A/2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 271,14, Superficie Catastale 67 mq, Totale escluse aree scoperte 66 mq, via J. Arpino 23 bis, piano S1-T.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto, arch. Alessandra BODDA), risulta quanto segue.

Esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterno e categoria.

Per quanto concerne la planimetria catastale il CTU ha rilevato che in alcune parti non è aggiornata allo stato di fatto come relazionato al Quesito n. 6 della relazione di stima. Tuttavia, trattandosi di unità immobiliare con opere da sanare, il CTU ha dichiarato che non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento in quanto essa dovrà essere presentata dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, solo al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate dal CTU nella propria relazione in risposta al quesito n. 6 (pagg. 23 e 24).

### **DIFFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO E LA PLANIMETRIA**

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti differenze tra lo stato di fatto e la planimetria delle unità immobiliari:

Le differenze nell'unità immobiliare al piano terra consistono in:

- ° diverso tracciamento del balcone, più corto rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale
- ° presenza di pilastri che nella planimetria non sono indicati
- ° porta del servizio igienico spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale
- ° porta del soggiorno, di poco spostata a destra rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale
- ° lievi differenze planimetrie nella pianta catastale dovute al rilievo datato, rieseguito con strumentazione digitale

Al piano interrato le difformità consistono in:

- ° lievi differenze planimetriche ed imprecisioni dovute al rilievo datato, che è stato rieseguito con strumentazione digitale

Le differenze rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una pratica di sanatoria (v. risposta al Quesito 8 della relazione di stima), con spese e oneri a suo carico. Solo al termine potrà essere presentata la variazione catastale di aggiornamento. Al termine delle pratiche di sanatoria dovrà essere presentato un elaborato planimetrico con indicazione delle parti comuni e delle unità immobiliari che compongono il LOTTO.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data dell'accesso del CTU gli immobili risultavano liberi.

### **(Per le esecuzioni pre Cartabia)**

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Alessandra BODDA) risulta quanto segue.

#### PRATICHE EDILIZIE

I lavori per la costruzione dell'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata sono iniziati il 20/05/1970 e sono stati ultimati il 28/03/1971. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 12/01/1972 con documento Certificato di Abitabilità n. 176 del 12/01/1972.

il CTU, arch. Alessandra BODDA, ha verificato che il Condominio "Monviso" è stato oggetto, negli anni successivi alla sua edificazione, di diverse pratiche edilizie, unitamente alla pratica di Condonò presentata sulla specifica unità abitativa:

- ° **Permesso Edilizio n. 318 del 29.08.1968** per costruzione di fabbricato di civile abitazione
- ° **Permesso Edilizio n. 397 del 09.10.1969** per modifica progetto approvato con licenza 318 del 29.08.1968
- ° **Certificato di abitabilità** 12.01.1972 n. 176 Permesso Edilizio n. 397 del 09.10.1969
- ° **Dichiarazione del Sindaco del 19.07.1986** per seconda variante al progetto con provvedimento 11.01.1972
- ° **Autorizzazione per installazione inferriata** prot. 8449/AB del 05.09.1986
- ° **Autorizzazione per manutenzione del tetto condominiale** Aut. 460 del 07.12.1992 per sostituzione del manto di copertura costituito da pannelli in eternit, con tegole portoghesi e sottostante guaina bituminosa
- ° **Concessione edilizia 4958 del 15.02.1997** per l'esecuzione di n. 6 autorimesse
- ° **Permesso di costruire in sanatoria n. 458/C del 10.04.2004** per Condonò presentato in data 30.06.1986 prot. Gen. 6483 per realizzazione di cucinino esterno alla sagoma del fabbricato licenziato con licenza 397 del 09.10.1969 e difformità nella realizzazione delle aperture esterne
- ° **CILA prot. 0016896 del 27.12.2021** presentata dall'amministratore del Condominio per opere di manutenzione ordinaria riguardante il restauro conservativo della facciata, il rifacimento dei balconi ed il ripristino delle parti comuni ammalorate, frontali e sotto-balconi e lavaggio di facciata-bonus facciate

#### CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

l'unità immobiliare al piano terra e la cantina di pertinenza al piano interrato hanno, come ultimo precedente autorizzato, rispettivamente:

- ° per l'appartamento al piano terra: Permesso di Costruire in sanatoria n. 458/C del 10.04.2004 per Condonò presentato in data 30.06.1986 prot. Gen. 6483 per realizzazione di cucinino esterno alla sagoma del fabbricato licenziato con licenza 397 del 09.10.1969 e difformità nelle aperture esterne
- ° per la cantina al piano interrato: la planimetria del piano cantine allegata alla Dichiarazione del Sindaco del 19.07.1986 per seconda variante al progetto autorizzato con provvedimento 11.01.1972 che variava il Permesso Edilizio n. 318 del 29.08.1968, già modificato dal Permesso Edilizio n. 397 del 09.10.1969

Il Condonò presentato in data 30.06.1986 trattava unicamente l'alloggio al piano terra, senza alcun riferimento alla cantina al piano interrato.

Il CTU ha analizzato la conformità alle autorizzazioni alle pagg. 32-33-34-35 e 36 della relazione di stima, alla quale si rimanda.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Poirino, VARIANTE PARZIALE N. 9 AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17, COMMI 5-7 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

il CTU ha appreso che il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade nella seguente zona di P.R.G.C.:

- Zona A/3 "Centro Storico"
- Vincolo ACS Agglomerato di carattere storico
- Vincolo PCS Perimetro Centro Storico
- AMBINT CS Ambiti CS
- ACUSTICA IV Classificazione acustica - Classe IV – area di intensa attività umana
- CLASSE II – pericolosità geomorfologica – Classe II
- Zona Quinto ambito: via Indipendenza, via Verdi, via Arpino, via XX Settembre

Prescrizioni: conservazione della tipologia descritta, rilevata, fotografata. Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia art. 7.1 delle N.T.A. Osservanza alle disposizioni del Piano colore. E' ammesso il piano di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 41 bis della L. 05/12/1977 n. 56, anche esteso all'intero ambito (**PAG. 25 CTU**)

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 e s.m.ii, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che l'unità abitativa residenziale è dotata dell'attestato di prestazione energetica del 07.07.2021 n. 2021\_110995\_0008, con validità fino la 07.07.2031, classe F

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da ipoteche; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal CTU e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

\*\*\*

#### **RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**

**PREZZO BASE: € 52.500,00**

**OFFERTA MINIMA: € 39.375,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 3 dicembre 2026 ore 12 con le precisazioni di cui infra;**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 4 dicembre 2026 ore 15.30**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Asti (AT) c.so Dante n. 50. Vendita telematica**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT96 W060 8510 3030 0000 0040 088**

**GESTORE DELLA VENDITA:**

**Astalegale.net S.p.A.**

**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE**

**- A -**

## **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

### **A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.**

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

Gli immobili oggetto di vendita verranno intestati all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

### **A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA**

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

**Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e***

dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

**Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:**

= il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12 del giorno 3 dicembre 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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 trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2005. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 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)

**A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, 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 fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che

nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento;

**All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:**

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente;

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";

= la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali

= se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)

= la documentazione attestante il versamento della cauzione, il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

**Indicazioni particolari:**

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale

= se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, all'offerta devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile

redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

⇒ per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta

#### **A.4 – CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura ed acceso presso la **Cassa di Risparmio di Asti S.P.A., filiale di corso Torino**, le cui coordinate sono: **IBAN IT96 W060 8510 3030 0000 0040 088, intestato a Tribunale di Asti-E.I. 214/2021**

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 214/2021, LOTTO UNICO, versamento cauzione**” dovrà essere versato 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.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

#### **Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.**

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

#### **A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo (attualmente pari ad € 16,00) dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 4477/2020. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente dell'offerta telematica”. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).**

#### **A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via e-mail ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di ASTI sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

#### **A.7 – CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:

indirizzo: Torino, Corso Francia n. 81, CAP 10138

telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980

mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)

pec: [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it)

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito

all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

-

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

### **B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Asti (AT), c.so Dante n. 50.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Asti, c.so Dante n. 50 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00.

### **B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **4 dicembre 2026 alle ore 15.30**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle medesime.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

**In caso di unica offerta valida** si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

**In caso di pluralità di offerte valide**, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 4 dicembre 2026 alle ore 15.30 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 9 dicembre 2026 alle ore 12**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici)

minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

### **B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO**

**L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:**

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

### **B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine massimo massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

**L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.**

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 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 dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D. Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, 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 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado, sicché solo a questo potrà essere pagato il saldo prezzo.

## CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.

- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.

- Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come il compenso e le spese relativi alla fase di trasferimento spettanti al delegato per legge.

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

**- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risulterà inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.**

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

**L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.**

### **B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)**

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di**

**decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

#### **B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

#### **B.7 VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

\* \* \* \*

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). La stessa pubblicità sarà resa visibile, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. anche tramite il sito web del tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it)

Asti, li 17 settembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Mariannina VITELLARO