

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

**Sede di Alba**  
Piazza Michele Ferrero, 7 – 12051  
☎ + 0173.442836  
✉ [sabrina.sacconiro@studiolegalealba.it](mailto:sabrina.sacconiro@studiolegalealba.it)  
[www.studiolegalealba.it](http://www.studiolegalealba.it)

**Sede di Torino**  
via Bernardino Drovetti, 15 – 10138  
Mob.: + 39.3483399787  
[www.lexinto.it](http://www.lexinto.it)

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**ES. IMM. N. 70/2022**

**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 17 luglio 2025 alle ore 12,00, si procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto** - tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) - dei beni immobili infra indicati e meglio descritti nella consulenza estimativa 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](mailto: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 da intendersi qui per ritrascritta (e visionabile sui siti internet evidenziati nell'ultima pagina) e che del presente avviso costituisce 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 indirontati 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 (sullo stato di occupazione verificare quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice).**

**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, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 3153, Subalterno 87, Zona censuaria 1, Categoria A/2 Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 75 m2, Totale escluse aree scoperte 74 m2, Rendita catastale Euro 444,15, Indirizzo: Via Guttuari n. 22, Asti, Piano 3, Intestati catastali: XXXX nato il XXXX a XXXX c.f. XXXX per il diritto di: Proprietà per 1/1, XXXX nato il XXXX ad XXXX c.f. XXXX, per il diritto di: Usufrutto per ½, XXXX nata il ad XXXX, c.f. XXXX, per il diritto di: Usufrutto per ½.

- **Locale di deposito (cantina)** censito al Catasto fabbricati di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 3153, Subalterno 88, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 12 m2, Superficie Totale 15 m2, Rendita catastale Euro 21,69, Indirizzo: Via Guttuari n. 22, Asti, Piano S1, Intestati catastali: XXXX nato il XXXX a XXXX, c.f. XXXX per il diritto di: Proprietà per 1/1, XXXX nato il XXXX ad XXXX, c.f. XXXX, per il diritto di: Usufrutto per ½, XXXX nata il XXXX ad XXXX, c.f. XXXX, per il diritto di: Usufrutto per ½.

#### **DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 1:**

Unità immobiliare costituita da alloggio di civile abitazione censito al Catasto fabbricati di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 3153, Subalterno 87, Zona censuaria 1, Categoria A/2 Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 75 m2, Totale escluse aree scoperte 74 m2, Rendita catastale Euro 444,15, Indirizzo: Via Guttuari n. 22, Asti, Piano 3, Superficie lorda commerciale: 75 m2; Superficie netta calpestabile: 61 m2, altezza interna netta 3,05 m; coerenze: a nord u.i. di terzi, a est il cortile interno condominiale, a sud il vano scala comune ed altra u.i. di terzi, ad ovest pubblica via Guttuari.

L'unità immobiliare è sita al terzo piano (quarto fuori terra) di un edificio a quattro piani fuori terra ed un piano sotterraneo. L'accesso alla palazzina avviene tramite portoncino dalla pubblica via Guttuari al civico n. 22 attraverso vano scala comune comunicante anche con il cortile interno condominiale. L'accesso all'alloggio di civile abitazione avviene tramite portoncino blindato dal vano scala comune, l'edificio è dotato di impianto ascensore; l'unità immobiliare è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni ed una camera. Il soggiorno e la camera da letto presentano aperture finestrate con porte finestre verso la pubblica via Guttuari, la cucina ed un bagno presentano aperture finestrate con porte finestre di accesso al balcone verso il cortile interno comune. La pavimentazione dell'alloggio è in parquet in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni e la cucina presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni presentano vetri camera isolanti e chiusure con persiane, il balcone è dotato di una pensilina di copertura, gli infissi interni sono in legno tamburato, i bagni sono completi di sanitari, è presente l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale a gas sul balcone ed elementi radianti tradizionali, è presente un impianto di climatizzazione tipo "split" per il raffrescamento del locale cucina, è presente impianto elettrico di luce e forza elettromotrice, è presente impianto gas, impianto idraulico per acqua calda e fredda ed impianto fognante condominiale, impianto televisivo ed impianto videocitofonico. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è normale. **L'unità immobiliare fruisce di APE in classe F.**

#### **DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 2:**

Unità immobiliare costituita da un locale di deposito (cantina) censito al Catasto fabbricati di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 3153, Subalterno 88, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 12 m2, Superficie Totale 15 m2, Rendita catastale Euro 21,69, Indirizzo: Via Guttuari n. 22, Asti, situata al piano seminterrato, Superficie lorda commerciale: 15 m2; Superficie netta calpestabile: 12 m2, altezza interna netta 2,60 m; coerenze: a nord u.i. di terzi, a est corridoio comune, a sud altra u.i. di terzi, ad ovest terrapieno verso la pubblica via Guttuari. Il locale cantina presenta porta metallica di ingresso dal corridoio comune, accessibile attraverso le rampe scala condominiali o l'impianto ascensore, è dotata di finestrino verso la pubblica via, presenta pavimentazione in battuto cementizio, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico di luce e forza elettromotrice. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è normale.

#### **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 sono elencate nella CTU - cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni- in risposta al quesito formulato dal Giudice: nella determinazione del prezzo finale il CTU ha altresì tenuto conto dei costi per la regolarizzazione urbanistica (euro 1.300,00- cfr. pag. 10)

Secondo gli accertamenti del CTU,

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

**Prezzo base € 38.465,00 Offerta minima: € 28.848,75, 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 70/2022" acceso presso la BANCA D'ALBA fil. di Alba (CN) - IBAN: IT20I0853022505000000280375**

**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 16 luglio 2025: la durata della gara è fissata in sei giorni, con inizio 17 luglio 2025 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 23 luglio 2025 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](http://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](http://www.astetelematiche.it).**

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta" è reperibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale vendite pubbliche" reperibile al seguente indirizzo: ([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)).

**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](mailto: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, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio PEC attesterà 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 operativa una volta eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui al DM sopra 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 (il file sarà denominato "offertaintegrale.xml.p7m"); il Ministero della Giustizia controllerà che all'offerente o al presentatore sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML.

Il modulo web "*Offerta Telematica*" renderà disponibile la busta dell'offerta in formato "zip.p7m" (esempio "offerta1234567.zip.p7m"); l'offerente o il presentatore recupereranno la busta dell'offerta completa tramite URL e chiave di accesso che appariranno sul sito al termine della compilazione dell'offerta e che saranno anche inviati all'email indicata in fase di presentazione. Il file suddetto (esempio "offerta1234567.zip.p7m") dovrà essere inviato nei termini previsti nell'avviso di vendita (e cioè entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza e l'asta), al Ministero della Giustizia tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non aprire il file, pena la sua alterazione e l'invalidazione e scarto dell'offerta).

**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) dovrà essere allegata la procura notarile** (eventualmente epurata dei dati sensibili del mandante) **al fine di consentire la verifica della sussistenza dei relativi poteri in capo all'avvocato-offerente:** 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" che compare nella videata infra riprodotta:**

## ALLEGATI

\* Campi obbligatori  
\*\* Campi obbligatori se si desidera inserire un allegato

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 alla procedura e sovra specificato, con causale "Proc. Esecutiva n. 70/2022, 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](mailto: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 ("Nel caso di omesso versamento dell'imposta di bollo dovuta all'origine si applica una sanzione che va dal 100% al 500% e, quindi, da € 16 a € 80).

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](http://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](http://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 abilitano 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](http://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](http://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 - e sarà anche inserito nel Portale del

Processo Civile Telematico (PCT), con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti, prescindendo dalla sua eventuale notificazione, dovendosi considerare la pubblicazione sul PCT da sola sufficiente - in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica - a rendere edotte sia le parti costituite che la parte debitrice esecutata. Difatti, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale ed essendo il processo esecutivo a contraddittorio attenuato, la partecipazione della parte debitrice è circoscritta ai soli casi espressamente previsti dalla legge e la notifica dell'avviso di vendita non è enunciata in nessuna norma del codice di procedura civile: inoltre, se la parte esecutata non avrà eletto altro domicilio ex art. 492 cpc, gli atti saranno notificati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

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](mailto: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](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) oppure [ivgasti@piemonte.it](mailto: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](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it)** (in caso di mancato riscontro all'email normale avvalersi delle pec [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it) o [ifirto.immobiliari@pec.ifir.it](mailto: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, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul Portale Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Alba lì, 07 maggio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sabrina Sacconiro