

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: [gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu](mailto:gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu)

## TRIBUNALE DI ASTI

### AVVISO DI VENDITA

**R. G. Es. imm. n. 83/2023**

**G.E. Dott. G. A. MORBELLI**

La sottoscritta **Avv. Sabrina GONELLA** (c.f. GNLSRN72H70A479W) con studio in Asti, Via San Secondo 28, PEC: [gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu](mailto:gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu), nominata professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 08-09.12.2024,

Vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 83/2023 Rg. Es. Imm. contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196*;

Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

### DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO

### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti immobili in **LOTTO UNICO** come individuati e descritti nella relazione di perizia CTU arch. Sara Coffaro, in atti, cui integralmente si rimanda:

in Comune di Castagnole delle Lanze (AT), Via Rivella n. 24, immobile indipendente, libero sui quattro lati; piano seminterrato adibito a cantina, piano terra, piano primo e sottotetto con destinazione residenziale. In particolare, l'unità immobiliare n. 1 di cui in perizia CTU arch. Sara Coffaro è costituita da piano terra, piano primo, piano sottotetto oltre all'ex porticato, attiguo e l'unità immobiliare n. 2 è costituita da cantina, piano terra, piano primo ed un fabbricato tettoia (come definito nelle planimetrie catastali). I terreni siti in Castagnole delle Lanze, sono appezzamenti di forma e dimensioni variabili che formano un compendio unico, ubicato nelle immediate vicinanze dell'edificio residenziale. Il tutto così censito:

#### ► A Catasto Fabbricati del Comune di Castagnole delle Lanze (AT):

- Foglio 21, particella n. 143, sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 11 vani. Dati di superficie 375 mq, Totale escluse aree scoperte 369 mq, Rendita € 346,54, Via Rivella n. 24, piano S1-T-1-2

- **Foglio 21, particella n. 143, sub. 3, Categoria C/7, Classe 1, Consistenza 62 mq.** Dati di superficie 65 mq, Rendita € 32,02, Via Rivella, piano T.

Oltre a cortile comune ai subalterni 2 e 3 della medesima particella (**Foglio 21, part. 143, sub. 1: bene comune non censibile**).

**► A Catasto Terreni del Comune di Castagnole delle Lanze (AT):**

- **Foglio 21, particella n. 138, bosco ceduo**, classe 2, Superficie 425 mq, Reddito dominicale € 0,66, Reddito agrario € 0,31.

- **Foglio 21, particella n. 142, seminativo**, classe 2, Superficie 320 mq, Reddito dominicale € 2,31, Reddito agrario € 1,74.

- **Foglio 21, particella n. 143, ente urbano**, classe 2, Superficie 1290 mq,

- **Foglio 21, particella n. 752, prato**, classe 3, Superficie 3.680 mq, Reddito dominicale € 6,65, Reddito agrario € 7,60.

- **Foglio 21, particella n. 753, bosco ceduo**, classe 1, Superficie 4.860 mq, Reddito dominicale € 11,29, Reddito agrario € 4,52.

I terreni sono appezzamenti di forma e dimensioni variabili che formano un compendio unico, ubicato nelle immediate vicinanze dell'edificio residenziale, caratterizzato da una complessiva sagoma geometrica che consente un adeguato utilizzo delle macchine agricole.

Gli appezzamenti sono situati lontani dal centro storico del paese di Castagnole delle Lanze, ma in posizione prossima al nucleo rurale di via Rivella dalla quale solo il terreno di cui alla particella 752 ha accesso diretto.

Tutti i mappali del foglio 21 ricadono in zona Agricola ed in Vincolo paesaggistico locale: Buffer Zone Unesco.

§

**Stato di occupazione:**

come riferito dal CTU gli immobili non risultano occupati.

**Pratiche urbanistiche e conformità agli atti autorizzativi:**

Si richiama integralmente la perizia CTU Arch. Sara Coffaro, che si intende qui per trascritta.

Nella propria relazione il CTU ha rilevato in alcuni vani abitativi, la mancata rispondenza all'art. 5 del "Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", il quale prevede che per ciascun locale di abitazione la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Gli ambienti con superficie finestrata inferiore a tale rap-

porto, anche se erroneamente definiti “camera” negli elaborati grafici allegati alle istanze edilizie, sono stati declassati dal CTU a “locali di sgombero” definiti “ex camera”.

È stato necessario da parte del CTU apportare il medesimo declassamento in riferimento al locale di sgombero n. 2 la cui superficie, pari ad 8,00 mq, non permette in alcun modo di considerare il locale come una camera, (come erroneamente definito nella pratica edilizia di cui alla Dia in sanatoria 3241/2009) in quanto non conforme ai disposti dell’art. 2 del “Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 – Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione”, il quale prevede che “Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona”.

Il CTU ha acquisito copia dei procedimenti edilizi di seguito elencati:

- 1) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 594 rilasciata in data 30.05.1991, prot. 2434 Istanza di cui al prot. n. 1981 del 02.05.1991 Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143; Intervento: ristrutturazione del tetto con sostituzione di una parte della piccola e grossa orditura, costruzione di un cordolo in calcestruzzo di cemento sull’estradosso del solaio di sottotetto, rappezzi vari all’intonaco interno ed esterno.
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA N. 1516 rilasciata in data 24.12.1992. Istanza di cui al prot. n. 2145 del 22.05.1992 Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143. Intervento: ristrutturazione, cambio di destinazione d’uso da stalla a camera al piano terreno con costruzione di alcuni contromuri di risanamento, costruzione di una scala interna di collegamento del nuovo locale con il soprastante locale di sgombero, trasformazione di una porta in finestra al piano terreno, una apertura in finestra al primo piano e apertura di una finestra sul prospetto nord, costruzione del marciapiede sterno sotto il porticato aperto, con intonacatura della parete nord.
- 3) DIA n. 208 (numero indicato dall’attuale tecnico comunale, non rintracciato agli atti) Istanza di cui al prot. n. 8014 in data 16.12.1999. Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143. Intervento: lavori di manutenzione straordinaria poi definiti ristrutturazione della copertura con sostituzione di piccola orditura e parzialmente della grossa orditura.
- 4) DIA n. 19 (numero indicato dall’attuale tecnico comunale, non rintracciato agli atti). Istanza di cui al prot. n. 3719 in data 05.06.2000. Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143. Intervento: sospensione lavori tetto e domanda per il completamento.
- 5) DIA n. 2208 in data 25.11.2002 Istanza di cui al prot. n. 8804 del 05.11.2002. Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143. Intervento: realizzazione recinzione.
- 6) DIA IN SANATORIA n. 3241 in data 30.07.2009. Istanza di cui al prot. n. 4807 del 28.07.2009. Immobile di cui al Foglio 21 mappale 143 sub. 2 e 3. Intervento: trasformazione

di una camera a piano terra in bagno con realizzazione di una tramezza per disimpegno, demolizione di una tramezza per l'unificazione di due locali attigui, demolizione dei canili, lavori di risistemazione del locale sottotetto (lavori già eseguiti).

Non risulta agli atti alcun certificato di agibilità.

La situazione rilevata in fase di sopralluogo CTU rispetto alle suddette pratiche edilizie ha fatto emergere alcune difformità meglio individuate nella perizia CTU arch. Coffaro che si richiama integralmente.

Inoltre, come riferito dal CTU, le planimetrie catastali differiscono dal rilievo effettuato in sede di perizia.

Il custode giudiziario ha segnalato la presenza di infiltrazioni dal tetto con evidenti macchie di umidità al piano secondo del fabbricato e principio di distacco di tegole/listelli dal tetto del basso fabbricato uso tettoia/magazzino.

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU Arch. Sara Coffaro che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° c. e 40, 6° c. L. 47/85. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si precisa che in riferimento al D.lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), nonché alla legge regionale 28 maggio 2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (D.G.R. n. 43-11965), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, l'immobile a catasto Fabbricati Foglio 21, particella n. 143, sub. 2, oggetto di vendita è identificabile nella classe energetica "G" come da certificato redatto dal CTU Arch. Sara Coffaro acquisito dalla procedura in data 31/05/2024. Come indicato nella CTU, l'immobile censito al Foglio n. 21, part. 143, sub. 3 appartiene a categoria esclusa dalla redazione dell'APE.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia C.T.U. Arch. Sara Coffaro che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA**

**Il prezzo di vendita degli immobili in LOTTO UNICO come sopra identificati è il seguente:**

**Prezzo base Euro 66.000,00**, come da ribasso di perizia di stima (€ 113.200,00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari a Euro 49.500,00**).

**Regime fiscale:** la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.

Gli immobili sopraindicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU Arch. Sara Coffaro agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

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 inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- b) portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Sabrina Gonella

#### **§**

#### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura.



Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L'offerta di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 03 MARZO 2026**, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta 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 co-lui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguito a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è un minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta può essere presentata da persona da nominare, a norma degli artt. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa od altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo), unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, e l'ammontare degli oneri fiscali.

Si precisa che la persona che provvede all'inserimento nel sistema dei dati relativi all'offerta è definita dall'D.M. 32/15 "presentatore". Tale soggetto può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC. In questo caso dovrà essere allegata all'offerta procura speciale notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale contenente i poteri e le facoltà conferite al presentatore.

Nel caso in cui l'offerta venga formulata da più soggetti, al "presentatore" dovrà essere conferita procura speciale notarile (o con scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di ciascun offerente.

Nel caso in cui il "presentatore" sia una società di servizi, oltre ai documenti di cui infra, l'offerta dovrà contenere la visura camerale aggiornata della predetta società e copia del documento di identità del legale rappresentante della stessa.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 u. c. c.p.c.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo di cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- 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.



L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. 227/2015).

**L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (conto corrente bancario presso BANCA D'ALBA – Filiale di Asti Corso Alfieri 203); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 83/2023 R.G.E. – Lotto Unico - versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN:

**IT22C0853010304000000286617**

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

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

**L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

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

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

#### **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 verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo 28, in data 04 MARZO 2026 alle ore 16:00.

All'udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata e sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza, il professionista delegato sottoscritto:

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

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura. A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

#### **Deliberazione sulle offerte**

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il sottoscritto professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 388 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il sottoscritto professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il sottoscritto professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta ed il rilancio minimo dovrà essere di almeno € 1.000,00. Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

**La gara inizierà in data 04 MARZO 2026 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12:00 del 10 MARZO 2026,** termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti come *infra*-descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- ☐ tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- ☐ il sottoscritto professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita

telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS al numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### Aggiudicazione

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

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

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

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

### Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale).

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese relative al trasferimento del bene.

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 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 (c.d. antiriciclaggio).

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

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 a favore dell'aggiudicatario 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 risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'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 da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie 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) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

L'istituto di credito fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di 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; in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Professionista Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.



La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti della procedura e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza analogamente a quanto disposto dall'art. 587 c.p.c.

Si precisa infine che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non residente nel Comune di Asti, dovrà eleggere domicilio nel predetto Comune al momento dell'aggiudicazione.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il Professionista Delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

§

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a relazione di stima, sui siti internet [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Tutte 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 professionista delegato presso il suo studio in Asti, Via S. Secondo 28 (Tel. 0141.091540, fax 0141.091541, indirizzo e-mail: avv.sabrinagonella@gmail.com, ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 08:00 e le ore 20:00, previo appuntamento telefonico.

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL - TORINO, STRADA SETTIMO N. 399/15, TEL. 011 4731714 o 0114731217 o 366.6515980 - FAX 011 4730562, E-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it); [immobiliari@ifir.it](mailto:immobiliari@ifir.it); PEC: [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it), per le richieste di visita l'indirizzo e-mail: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it). Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: [gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu](mailto:gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu)



siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), e  
[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it).

Asti, 15.12.2025

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Gonella

*Sabrina Gonella*

