



TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
SEZIONE CIVILE

La Giudice istruttore,

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 03.06.2026,

letti gli atti,

rilevato che nella divisione endoesecutiva in atti non sono sorte contestazioni in ordine all'entità delle quote né è stata contestata la sussistenza del diritto alla divisione;

rilevato che gli immobili oggetto di divisione, alla luce della descrizione fornita dall'esperto stimatore nominato nella procedura esecutiva, nella relazione peritale in atti (già depositata nella procedura esecutiva R.G.E N. 212/2022, da cui origina il presente giudizio), risultano non comodamente divisibili e che non vi è contestazione sul punto;

visti gli artt. 786, 788, 790, 569 ss. c.p.c e 720 c.c.;

DISPONE

La vendita degli immobili oggetto di divisione, come descritti nella ctu in atti;

DELEGA

L'avv. GALLO SARA con Studio in Asti, via Giobert. N. 9

per il compimento di tutte le operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c. aventi per oggetto i beni immobili meglio individuati nella consulenza tecnica a cura dell'esperto stimatore in atti.

La vendita avrà luogo sulla base della perizia di stima e della formazione dei lotti predisposti nella perizia in atti.

DISPONE

che il delegato, provveda alle attività di cui all'art. 591bis c.p.c., entro il termine di **mesi 24 a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza, alla scadenza del quale restituirà gli atti alla cancelleria;**

Il delegato provvederà altresì, anche secondo le modalità *infra* meglio individuate:

a. alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice;

b. agli adempimenti previsti dall'art. 570 e, ove occorrenti, dall'art. 576, secondo comma,

c. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;

d. alle operazioni d'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581;

e. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;

f. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;

g. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 e 591 terzo comma;

h. alla fissazione di nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591;

i. alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587

j. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508;

k. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice;

l. ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositate o mediante bonifico a favore degli stessi conti cui sono pervenute le somme accreditate.

Nell'avviso di cui all'art. 570 si dovrà specificare che:

- Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere, saranno eseguite dal notaio delegato - in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le 20,00, presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, previa, in questa ultima ipotesi, l'autorizzazione del giudice da menzionare nell'avviso di vendita.

All'avviso si applica l'art. 173- quater delle disposizioni di attuazione del cod.proc.civile.

DISPONE

La vendita senza incanto del compendio oggetto di causa con modalità telematica asincrona.

DISPONE altresì

che il delegato provveda all'espletamento delle attività di seguito indicate:

(operazioni preliminari)

- determinare il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal perito stimatore per ciascuno lotto, salva diversa indicazione del Giudice (anche contenuta nel verbale di udienza);
- aprire un conto corrente presso l'istituto di credito **da individuarsi ad opera del delegato secondo il criterio delle migliori condizioni praticate**, intestato al presente procedimento;

(predisposizione avviso di vendita e pubblicità)

3 - provvedere al primo esperimento di vendita entro quattro mesi dalla data di comunicazione della presente ordinanza nonché alla fissazione di almeno tre udienze di vendita all'anno

(si rammenta che i termini delle procedure esecutive sono soggetti, ove non altrimenti previsto, alla sospensione feriale ex art. 92 ord. giud.);

4 – effettuare la pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., con le modalità che seguono:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (art. 490, primo comma);

A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto legittimato; a tal fine, il creditore procedente effettuerà il pagamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (€. 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione), attraverso l'apposita area "*pagamenti con strumenti telematici*" presente sul sito ministeriale Portale dei Servizi Telematici (pst giustizia), inviando poi al delegato la relativa ricevuta in formato xml;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it. e sul sito internet www.astalegale.net., almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per l'esame

delle offerte per la vendita senza incanto (art. 490, secondo comma). La stessa pubblicità sarà resa visibile, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it

Gli adempimenti pubblicitari suddetti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, almeno settanta (70) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto esclusivamente alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141) e alla società ASTALEGALE.NET spa (tel 0362/90761), fornendo alle stesse la documentazione da pubblicare (avviso di vendita, ordinanza di vendita, relazione di stima, documentazione fotografica e planimetrie), unitamente alla ricevuta in formato xml dell'avvenuto pagamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (da trasmettere solo ad Aste Giudiziarie Inlinea spa) ed i dati necessari alla corretta fatturazione delle spettanze dovute.

Tali servizi potranno essere richiesti tramite le seguenti modalità:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

- mediante l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it;
- inviando l'apposito "modulo di richiesta servizi" reperibile sul medesimo sito, compilato e sottoscritto, all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- con consegna al referente della Società presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Astalegale.net S.p.A.

- mediante l'apposito modulo di richiesta online accessibile dall'area riservata del sito www.astalegale.net;
- inviando l'apposito "modulo di richiesta servizi" reperibile sul medesimo sito, compilato e sottoscritto, all'indirizzo procedure.asti@astalegale.net.

5 - sotto la sua responsabilità, trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

6 - verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo il più presto possibile alle società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net Spa eventuali modifiche da effettuare.

7 - comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alle società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net Spa, l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

Si precisa che il corrispettivo dovuto ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A e ad Astalegale.net Spa, nonché derivante da ogni altra prestazione resa alla Procedura da Terzi soggetti, sarà corrisposto direttamente dal creditore procedente (ovvero accollatario delle spese di procedura), al quale le Società fornitrici dei servizi inoltreranno fattura.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dispone:

- A) che il **gestore della vendita telematica** sia la società Astalegale.net s.p.a.
- B) che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.spazioaste.it
- C) che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il notaio delegato sopra indicato;

(modalità di presentazione delle offerte)

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 del gestore della vendita telematica: 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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

(irrevocabilità dell'offerta, contenuto della stessa e allegati all'offerta)

L'offerta d'acquisto è irrevocabile.

Essa dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

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

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

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

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero 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;

All'offerta dovranno essere necessariamente 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 della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad 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.

(il versamento della cauzione)

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito del gestore della vendita telematica;

Il bonifico, con causale "Proc. n. ... RG, lotto n. ... versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (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.

(attività da compiere nella fase della vendita)

Il giorno della vendita il delegato svolgerà le attività di seguito indicate, con le precisazioni contenute nei successivi paragrafi:

- si recherà all'orario indicato nell'avviso di vendita per l'apertura delle buste presso la sala d'aste del gestore (da intendersi anche come sala d'aste virtuale, atteso l'utilizzo dello strumento della vendita telematica).
- procederà, quindi, a verificare il fascicolo telematico della procedura al fine di accertare che non vi siano circostanze ostative alla vendita o che impongano di rinviare le operazioni di gara (es. deposito istanze di sospensione, desistenze, opposizioni con richiesta di sospensione etc...);
- all'esito procederà all'apertura delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

- valutata l'ammissibilità delle offerte, escluderà dalla gara gli offerenti che hanno depositato offerte non efficaci e procederà secondo le disposizioni qui impartite;
- sospenderà la vendita nell'ipotesi di cui all'art. 504 c.p.c.;
- verbalizzerà, tramite i modelli di verbale presenti sul portale del gestore, tutte le operazioni di vendita, integrando gli stessi dei dati mancanti (descrizione lotto, presenza delle parti, etc...); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;
- provvederà a comunicare al gestore della vendita le cauzioni da restituire a mezzo bonifico agli offerenti telematici;
- depositerà i verbali – unitamente al report di gara, agli adempimenti pubblicitari ed alle offerte pervenute – a mezzo PCT;
- comunicherà l'esito dell'esperimento alle parti ed agli ausiliari, invitandoli a depositare le note di precisazione dei crediti e le istanze di liquidazione dei compensi;
- aggiornerà il PVP con l'esito dell'esperimento di vendita;
- relazionerà - con apposita informativa -il Giudice dell'esecuzione, per le valutazioni di competenza, in ordine ad eventuali problematiche verificatesi durante lo svolgimento delle operazioni di vendita, disservizi del gestore incaricato della vendita telematica (es. mancato funzionamento del portale, mancata assistenza presso la sala aste, inidoneità dei locali e delle attrezzature etc...) ed a richieste economiche per la prenotazione delle sale d'asta ed i servizi di assistenza di importo superiore rispetto a quello iniziale pubblicato sul sito alla data di emissione della delega;

(esame delle offerte)

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

(deliberazione sulle offerte)

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta valida**, il 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 (corrispondente 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. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il delegato comunicherà la circostanza al giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

(gara tra gli offerenti)

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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 del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il 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.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica 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 **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale del gestore della vendita telematica unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice

(deposito saldo prezzo e spese di trasferimento)

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

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.

Per tutte le procedure esecutiva ricadenti sotto il regime intertemporale della c.d. "Riforma Cartabia" (e del relativo correttivo) l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. (*"Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231."*),

DOVRA', NEL TERMINE DI DECADENZA DEL SALDO PREZZO E A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231.

Del suddetto onere a carico dell'aggiudicatario il delegato dovrà dare adeguata pubblicità nell'avviso di vendita.

Qualora la dichiarazione ex art. 22 d.leg 21.11.2007, n. 231 non fosse versata in atti nel termine del saldo prezzo il delegato dovrà darne immediatamente comunicazione al G.E. per l'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

(attività successive alla vendita)

I - Predisposizione bozza del decreto di trasferimento ed attività successive alla sua emissione

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo, il delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio sia in PCT sia in copia cartacea. Alla tale bozza dovranno essere allegate le visure aggiornate (sintetiche nonché estese per immobile trasferito) nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, **il professionista delegato dovrà:**

- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;
- provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; in caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del *reverse charge* di

cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

- depositare, unitamente alla bozza decreto di trasferimento, per le procedure "Cartabia", le dichiarazioni antiriciclaggio rese dall'aggiudicatario ex art. 22 d.lgs 231/2007 etc...);

- per le deleghe già emesse pre-Cartabia, ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio ex art. 586, 2° co. c.p.c., a redigere l'ordine di liberazione dell'immobile, da trasmettere al sottoscritto G.E. contestualmente alla bozza di decreto di trasferimento e all'istanza dell'aggiudicatario che domanda la liberazione dell'immobile;

- per le nuove deleghe pre-Cartabia ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c., la trasmetterà al custode, perché provveda a depositare al giudice bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento;

- inviare copia del decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice all'aggiudicatario ed al custode;

II Ai fini della trascrizione e della voltura:

- **estrarre** dal fascicolo telematico il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice ed a **stamparne copia**, le cui pagine andranno congiunte con timbro del professionista, il quale provvederà **attestare la conformità** all'originale informatico utilizzando la seguente formula:

- *"Il/la sottoscritto/a Avv. Dott. Rag., in qualità di professionista delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 196 octies e undecies disp. att. c.p.c., attesta che la presente copia analogica è conforme all'originale informatico depositato nel fascicolo n.....del Tribunale di Roma dal quale è stata estratta. Attesta, altresì, che nel fascicolo informatico il presente decreto risulta repertoriato al N...../....."*

- Data (firma)

- apporre sulla copia – ove richiesto - così formata una marca da bollo di euro 16.00 ogni quattro pagine.

-

(Variabili)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda altresì a:

I) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;

2) dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., **contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita; in caso di reiterate decadenze, a richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).**

3) fissare ex art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo come per legge; salvo esigenze di carattere eccezionale, che il delegato dovrà segnalare puntualmente al g.e., il prezzo base di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita;

Le spese relative alla vendita, per prestazione rese alla Procedura da terzi soggetti, saranno richieste dai terzi fornitori di servizi direttamente alle parti in solido tra loro.

Esaurite tutte le operazioni delegate il notaio delegato rimetterà formalmente gli atti al Giudice.

IL GIUDICE

Visto all'art. 559, 4° comma c.p.c.,

N O M I N A C U S T O D E

dell'intero compendio immobiliare oggetto di causa in sostituzione dei comproprietari:

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – Strada Settimo n. 399/15 – Torino –
telefono 011 485338 / 011 4731714 - fax 011 4730562 – cellulare 3664299971,
e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it –**

che potrà avvalersi della collaborazione del perito stimatore.

C O N F E R I S C E

al custode i seguenti compiti:

-curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti,

-segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali,

-curare le formalità di pubblicità eventualmente disposte nell'ordinanza di vendita,



-accompagnare eventuali acquirenti a visitare i beni anche a mezzo di un suo delegato ad hoc,



-fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico.



Si comunichi

Asti, 03.06.2026

La Giudice

Dott.ssa Laura Brizi

