

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.E. n. 230/2023**

**G.E. Dott.ssa Laura Brizi**

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 21/05/2025,

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

Visto il provvedimento G.E. del 05.05.2026,

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 Geom. Massimiliano FANTINO, in atti, cui integralmente si rimanda:

Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione di tipo bifamigliare ed area urbana di mq catastali 62, siti nel Comune di Bra (CN), Strada Falchetto n.82 e censiti come segue:

#### ► **Catasto Fabbricati Comune di BRA (CN)**

- **Foglio 38 particella 108 Sub. 59**, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, di vani 9, (superficie catastale 317 mq escluse aree scoperte 281 mq) rendita di Euro 697,22, indirizzo: Strada Falchetto n.82, piano T-1 (derivante dalla soppressione dei subalterni 32, 36, 37 e 40, come da VARIAZIONE del 24/02/2025 Pratica n. CN0024415 in atti dal 26/02/2025 FUSIONEAMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24415.1/2025).

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)

coerenze: Strada Falchetto, unità immobiliare N.335 Sub.8, particella N.335, particella N.110, unità immobiliari N.108 Subb. 39, 31, 38 del foglio 38 del Comune di BRA, salvo altri o variati.

- **Foglio 38 particella 335 Sub. 8** categoria F1 (area urbana) di mq 62, indirizzo: Strada Falchetto n.82, piano T.

coerenze: Strada Falchetto, particella N.162, particella N.335, unità immobiliare N.108 Sub. 59 del foglio 38 del Comune di BRA, salvo altri o variati.

Il suddetto compendio immobiliare è individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di BRA Foglio 38 particella N.108parte e N.335parte catastalmente censito come segue:

Catasto Terreni Comune di BRA

Foglio 38 particella 108 ente urbano superficie are 11 e centiare 04;

Foglio 38 particella 335 ente urbano superficie are 13 e centiare 36.

#### §

Come indicato in perizia CTU Geom. Massimiliano FANTINO, che si richiama integralmente, il fabbricato principale è un ex fabbricato rurale, di vecchia costruzione (risalente a prima del 1967), già presente sulla mappa catastale d'impianto risalente ai primi anni Trenta.

Successivamente alla sua edificazione, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi trasmessi al C.T.U. dall'Ufficio Urbanistica del Comune di BRA (CN):

- Autorizzazione Edilizia N.6711 del 05-05-1989 (pratica edilizia N. 1988/547) - demolizione di parte di un muro di recinzione per creare un nuovo accesso alla proprietà, costruzione di una nuova recinzione tra le due proprietà, costruzione di un muro divisorio e di una scala interna. Considerato che dall'elaborato progettuale risulta anche la realizzazione di un ponticello di mt 6,00 di larghezza in fregio alla Strada Falchetto, per la realizzazione dell'accesso carraio alla proprietà distinta a Catasto al F.38 mappale 108, l'autorizzazione è stata concessa come "precario", in quanto l'opera viene ad occupare parte del sedime stradale, di proprietà comunale.

- Concessione Edilizia pratica edilizia N.1999-112 (con istanza agibilità assentita per silenzio assenso): ristrutturazione edilizia con ampliamento. Nel fascicolo fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bra (CN) relativo alla presente pratica vi è contenuta l'istanza agibilità assentita per silenzio assenso in data 22-11-2004.

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)

- DIA ante 2002 prot. 5110 del 29-03-1999 (pratica edilizia N.1999/1526): costruzione di un muro di recinzione a chiusura dei confini di proprietà.

- Concessione Edilizia in sanatoria n.7508/2001 del 12-01-2001 (pratica edilizia N.2000/306): variante in sanatoria a Concessione Edilizia n. 7048/1999 - ristrutturazione edilizia con ampliamento.

- D.I.A. prot. 389 del 02-10-2006 (pratica edilizia N.2006/389): demolizione di un tramezzo al piano terreno e costruzione di una soletta per la copertura di parte del cortile.

Si osserva che non vi sono certificati di agibilità, oltre a quello assentito per silenzio assenso in data 22-11-2004.

#### Irregolarità edilizie:

► dal confronto tra gli elaborati progettuali relativi alla D.I.A. prot. 389 del 02- 10-2006 (pratica edilizia n. 2006/389), avente per oggetto la demolizione di un tramezzo al piano terreno e la costruzione di una soletta per la copertura di parte del cortile, e le planimetrie di rilievo elaborate dal C.T.U., nella relazione peritale è emerso quanto segue:

1. la soletta per la copertura di parte del cortile è stata realizzata con quota all'estradosso di 3,50 mt rispetto al fondo del vicino sul lato Nord (mappale F.38 N.110). In progetto, tale quota era prevista a 3,00 m, essendo sul confine. La realizzazione di tale struttura con queste caratteristiche è avvenuta senza la preventiva autorizzazione delle proprietà confinanti. Sottostante a detta soletta sono state realizzate due camere con un'altezza interna di 2,55 mt, in violazione alle norme igieniche sanitarie (D.M. 5 luglio 1975), e la porzione di cortile che doveva rimanere a cielo aperto è stata invece coperta e chiusa con una struttura in legno e manto di copertura con onduline; tali opere hanno ridotto il rapporto aero illuminante del soggiorno/disimpegno/ingresso/angolo cottura in violazione alle norme igieniche sanitarie (D.M. 5 luglio 1975) in quanto sono state eliminate delle finestre;

2. diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e primo;

3. sul prospetto Sud è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e copertura in lastre di policarbonato piano traslucido, per consentire il passaggio della luce, di 21 mq con un'altezza massima di 2,70 m. Tale struttura non rispetta le distanze dai confini e la sua realizzazione è avvenuta senza la preventiva autorizzazione delle proprietà confinanti.

4. il prospetto Nord è variato rispetto all'indicazione progettuale;

► con riferimento alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 7508/2001 del 12-01- 2001 – pratica edilizia n. 2000/306:

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)

5. il rialzamento di parte del cortile presenta una geometria differente rispetto a quanto previsto sul progetto approvato;

6. l'area parcheggio, originariamente situata sulla proprietà confinante F.38 N.108 Sub.38, non è più presente;

7. la corte tra il F.38 N.108 Sub.59 (esecutata) e la proprietà confinante F.38 N.108 Sub.38 è separata da un basso muretto in muratura ed è dotata di un'apertura di comunicazione tra le due corti.

Per l'individuazione delle opere sanabili e di quelle non sanabili ed oggetto di demolizione si rimanda all'elaborato peritale CTU Geom. Massimiliano FANTINO, che si richiama integralmente.

Stato di occupazione: sulla base di quanto accertato durante l'accesso ai luoghi del CTU, la proprietà risulta occupata dalla parte esecutata.

Attestazione di Prestazione energetica: il certificato Attestato di Prestazione Energetica redatto a firma ing. Guido Gaia, datato 22/03/2017 e con scadenza 22/03/2027, individua l'immobile nella classe energetica "D". Si precisa che il Subalterno 32, citato in detto attestato, a seguito di variazione catastale è divenuto Subalterno 59.

Vincoli: nell'atto di provenienza a rogito Not. Franco OCLEPPO del 27-09-2006 Rep.14641, vengono richiamate le clausole, patti e condizioni contenuti negli atti a rogito Not. Carlo MANERA del 09-02-1999 Rep. 37188 ed a rogito Not. Gianangelo ROCCA del 09-12-2004 Rep.108559. In particolare, in quest'ultimo, che ha per oggetto la compravendita della porzione di fabbricato confinante a quella oggetto della presente relazione, insistente anch'essa sul mappale 108, viene specificato che "...le spese di manutenzione dei servizi comuni alla porzione di fabbricato qui compravenduta ed a quella di residua proprietà della parte venditrice, quali fognature e bombolone, saranno sostenute in parti uguali tra la parte compratrice e la parte venditrice; l'antenna TV attualmente esistente potrà essere utilizzata gratuitamente dalla parte compratrice, ma rimarrà di proprietà esclusiva della parte venditrice."

#### §

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU Geom. Massimiliano FANTINO 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

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)

conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia CTU Geom. Massimiliano FANTINO 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 € 121.000,00 (eurocentoventunomila/00)**, come da perizia di stima; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**Offerta minima € 90.750,00**).

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 Geom. Massimiliano FANTINO 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)

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)

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 22 SETTEMBRE 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 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 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 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.

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)

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;

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)

- 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 (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.

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)

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. 230/2023 R.G.E. – Lotto unico - versamento cauzione*”, dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN come sopra indicato:

**IT04Y0853010304000000290950**

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 23 SETTEMBRE 2026 alle ore 16:00.

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)

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 necessariamente;
- 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..

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)

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 23 SETTEMBRE 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 29 SETTEMBRE 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.

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.

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)

### **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 legate al trasferimento del bene. 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.

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)

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.

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

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 in-soluta), 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.

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.

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

**Si precisa che entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inoltre rilasciare al delegato la Dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231 (c.d. antiriciclaggio), a pena di decadenza dall'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.

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,

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)

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.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [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 dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti, Via S. Secondo 28 (Tel. 0141.091540, fax 0141.091541. indirizzo e-mail: avv.sabrinagonella@gmail.com. Posta elettronica certificata (PEC): [gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu](mailto:gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu), 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 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.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it).

Asti, 01.06.2026

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Gonella

*Sabrina Gonella*