

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

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI**

### **AVVISO DI VENDITA**

#### **Procedura esecutiva immobiliare n. 210/2024 R.G.E.**

Il professionista delegato avv. Sabrina Gonella con studio in Asti, via San Secondo 28, nominato dal G.E. dott.ssa Laura Brizi con ordinanza in data 31.03.2026,

### **ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

### **MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà del seguente immobile:

#### **LOTTO UNICO**

**in Comune di Canelli (AT) - Via Italia n. 71, Interno 4, Piano S1, Magazzino/Deposito** costituito da ampio locale adibito a deposito con annessi servizi e taverna, oltre a due autorimesse con ingressi indipendenti facenti parte di un unico identificativo catastale.

L'immobile fa parte dei locali seminterrati (soprattutto autorimesse) del condominio "Il Portico", sito a Canelli in Viale Italia, 71, Interno 4, Piano S1. L'edificio condominiale ove si trova il magazzino è di cinque piani fuori terra, ubicato ad est della città, rispetto al centro storico. Per accedere ai locali si può passare attraverso il passo carrabile al civico 75 di via Italia o attraverso quello di via Ungaretti 2, strada perpendicolare alla via Italia.

#### **Dati catastali:**

detti locali risultano censiti al **Catasto dei Fabbricati del Comune di CANELLI (AT)**

**Foglio 16 Particella 792 Subalterno 28**

**Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 212 mq. Rendita: Euro 437,96**

Indirizzo: VIALE ITALIA n. 71 Interno 4 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 222 mq.

#### **Regolamento di condominio:**

la vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio Il Condominio "Il Portico" di Canelli.

**Conformità catastale:**

dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Elisa D'Agostino) risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

**Stato conservativo:**

come indicato dall'esperto arch. Elisa D'Agostino il magazzino si trova in scadente stato conservativo con notevoli infiltrazioni localizzate tra la soletta del parcheggio esterno sul retro del condominio ed il terrapieno adibito ad area verde che sono evidenziate a soffitto e parete al fondo del magazzino.

**Atto di provenienza:**

atto di compravendita del 31/12/1984 rep.8970 a rogito Notaio Eugenio Torello, trascritto ad Asti il 29/01/1985 RG 611 RP 758.

**Confini:**

l'immobile confina a nord con il terrapieno di contenimento delle fondamenta del condominio, ad est con i locali di altra proprietà, a sud con la corsia di manovra e di accesso al seminterrato, e ad ovest in parte con il vano scala del condominio, ed in parte con i locali di altra proprietà.

**Stato di occupazione:**

l'immobile è occupato da materiali di proprietà dell'esecutato. Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento 31.03.2026 ha ordinato la liberazione dell'immobile a cura del custode, che vi provvederà con spese a carico della procedura e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. L'aggiudicatario, nel caso non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

**Situazione edilizia dell'immobile**

dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Stimatore arch. Elisa D'Agostino) risulta quanto segue.

Nel PRG del Comune di Canelli l'area su cui insiste il bene in oggetto è per la maggior parte

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

individuata con la sigla “C/PEEP1” ed è normata dal PEEP (Piano di Edilizia Economica Popolare) approvato dalla Giunta Regionale con verbale n. 362 del 06/11/1984.

Parte dell’area è invece indicata con la sigla SdE-nc (aree per servizi di livello comunale esistenti “SE39”).

Classe di pericolosità geomorfologica: l’area su cui insiste l’immobile in oggetto ricade in Classe IIC (art. 28 NTA).

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

- a) interventi manutentivi della rete idrografica minore;
- b) verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica);
- c) verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;
- d) rispetto dei D.M. 14/01/2008 e D.M. 11/03/88;
- e) divieto di realizzare locali interrati al di sotto del piano campagna naturale.

### **Regolarità edilizia:**

come indicato nella consulenza tecnica d’ufficio redatta dall’esperto arch. Elisa D’Agostino, che si richiama integralmente, la costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito delle indagini effettuate dal CTU il bene non risulta conforme alla planimetria allegata al permesso di costruire n.3065/1981 del 1981. Il fabbricato di via Italia è stato realizzato con concessione edilizia 887 dell’08/03/1983 e s.m. (Inizio lavori 17/01/1983 - fine lavori 27/12/1984). In data 28/12/1984 è stata concessa l’abitabilità. Il CTU evidenzia che occorrerà procedere alla presentazione di Cila in sanatoria con il pagamento di sanzione.

In ogni caso l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU arch. Elisa D’Agostino che di altre eventuali, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all’art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia CTU arch. Elisa D'Agostino che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **Certificazione energetica:**

si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato. .

### **Spese condominiali:**

la vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio Il Condominio "Il Portico" di Canelli.

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

### **Ulteriori precisazioni:**

l'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, salvo diversa valutazione in sede di tassazione.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti,

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

spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

\*\*\*

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

**PREZZO BASE: € 43.160,00**

**OFFERTA MINIMA** (sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% del prezzo base): **€ 32.370,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 10 NOVEMBRE 2026 ore 12.00 con le precisazioni di cui infra.**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 11 NOVEMBRE 2026 ore 16.00**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Asti, Via San Secondo n. 28 presso lo studio del professionista delegato AVV. SABRINA GONELLA**

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

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT37S0608510301000000059974**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA E PORTALE DEL GESTORE:**

**Astalegale.net S.p.A. – [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

**Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Sabrina Gonella**

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

- A -

## CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

### A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso.

### A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

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

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

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

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

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata **entro le ore 12.00 del 10 NOVEMBRE 2026**.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

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

### **A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata



rilasciata dagli altri offerenti al titolare della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” ovvero all’offerente che sottoscrive digitalmente l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale “casella di posta elettronica certificata”.

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

#### **Indicazioni particolari:**

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

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

#### **A.4 – CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso BANCA DI ASTI Agenzia 1 – Sede, le cui coordinate sono

**IBAN: IT37S0608510301000000059974**

**intestato Procedura esecutiva immobiliare n. 210/2024 R.G.E.**

**La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.**

**Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione”** e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l’indicazione del lotto cui essa è riferita.

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

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

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all’offerente non

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

aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

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

#### **A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00). Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

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

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

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

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

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

#### **A.7 - CUSTODIA**

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

indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138

telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980

mail: [ivgasti@ivgpiemonte.it](mailto:ivgasti@ivgpiemonte.it), [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it).

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

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 09.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

**- B -**

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

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

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Asti (AT), Via San Secondo n. 28 (Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541 Email: avv.sabrinagonella@gmail.com).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Asti (AT), Via San Secondo n. 28, nei seguenti giorni ed orari: in giorni feriali, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00, previo accordo con il delegato.

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

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

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **11 NOVEMBRE 2026 alle ore 16.00**.

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

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

dell'art. 590 c.p.c.

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 11 NOVEMBRE 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 17 NOVEMBRE 2026 alle ore 12.00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

**PER IL CREDITORE FONDIARIO (Art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385):**

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

**SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:**

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

**SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:**

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

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

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

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c. VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dall'aggiudicazione**, 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 **la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (cd. antiriciclaggio).**

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

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

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

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

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'aggiudicatario, in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

\* \* \* \*

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge: almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet [www.astalegalenet](http://www.astalegalenet), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ([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, 27.07.2026

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Gonella

*Sabrina Gonella*