Avv. Paola Calosso
14100 Asti – via Gozzano n. 19
Tel. 0141.351999 fax 0141.558079
studiolegalecalosso@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 2/2023

Il professionista delegato, Avv. Paola Calosso, con studio in Asti, via Gozzano n. 19 (tel. 0141/351999, fax 0141/558079, email: studiolegalecalosso@gmail.com, pec: calosso.paola@ordineavvocatiasti.eu), nominato dal G.E., Dott.ssa Laura Brizi, alle operazioni di vendita con ordinanza in data 07/01/2026, confermata in data 03/06/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

in comune di Asti, via Natta n. 13 (come risulta al Catasto), con ingresso dall'androne carraio al civico 39 (come identificato in toponomastica):

- Appartamento sito al primo piano con cantina pertinenziale al piano terra.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso abitativo, facente parte di un fabbricato ubicato nel centro storico di Asti, in prossimità delle antiche mura medioevali della città e del Duomo, in "zona a traffico limitato".

Al fabbricato si accede dall'androne carraio al civico 39, attraversando un primo cortile, ove un secondo accesso carraio immette nel cortile di pertinenza del fabbricato. Il fabbricato presenta una pianta a C, in aderenza agli edifici attigui, ed è suddiviso in più unità immobiliari, tra cui quella oggetto di vendita, posizionata nella manica nord, al piano primo.

All'appartamento si accede attraverso un portoncino blindato, dal quale parte un lungo corridoio, discretamente ampio, dotato di luci ricavate sul muro perimetrale, che conduce al soggiorno con angolo cottura, dotato di porta finestra che immette sul balcone affacciato verso il cortile. Dal soggiorno si accede alla camera da letto con finestra verso il cortile e al bagno dotato di finestra a vasistas.

L'appartamento, rinnovato nel 2010, è pavimentato con piastrelle di klinker; il bagno e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Il corridoio e il bagno presentano un ribassamento in cartongesso.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale alimentata a metano, posizionata nel corridoio, e radiatori a muro.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetri a camera e avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato.

Il fabbricato è realizzato con struttura in elevazione a muratura portante in laterizio e solai in laterocemento, copertura con struttura in legno, manto in tegole tipo marsigliesi e lattoneria in acciaio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati con la presenza di balconi e cornicione in c.a. solo

nel fronte verso il cortile.
L'immobile è allacciato all'acquedotto ed alla rete fognaria cittadina, nonché alla rete elettrica e del gas metano; gli impianti tecnologici del fabbricato (elettrico, idrico, termico, ecc.) sono disposti sottotraccia e realizzati con materiali correnti nel 2010. Di tali impianti non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità.
L'unità immobiliare in vendita comprende anche una piccola cantina al piano terra, con accesso dall'ingresso comune, posizionata tra la rimessa ed il muro di confine, delimitata da murature grezze in laterizio o blocchi in cls e da una comune porta da cantina in lamiera grecata zincata. Il pavimento è in semplice cls lisciato ed il soffitto presenta il solaio in laterocemento con le pignatte in parte sfondellate: relativamente al locale cantina vedasi il paragrafo "Conformità catastale".
Sull'immobile non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità od indivisibilità, ad eccezione dei vincoli urbanistici, nè diritti demaniali o usi civici.

DATI CATASTALI
Il compendio immobiliare risulta così censito: Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, part. 8157, sub. 9, piani T-1, zona censuaria 1, cat. A/2, cl. 1, cons. 3 vani, sup. catastale totale 81 mq. (sup. catastale totale escluse aree scoperte 80 mq.), rendita catastale euro 193,67 (così variati a seguito di inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015).

COERENZE
La particella 8157, su cui insiste il fabbricato, confina con il mappale 3361, gravato da servitù per l'accesso da via Natta, per aderenza di fabbricato ed area e con i mappali 40, 39, 38, 6353 e 36.
L'appartamento confina con il vano scala, muro di confine con i mappali 38, 6353 e 36, affaccio sul cortile comune ed altra proprietà
La cantina confina con ingresso-disimpegno cantine, muro di confine con il mappale 6353 e rimesse sub 7 e 8.

SPESE DI GESTIONE
L'appartamento è compreso in un fabbricato con diverse unità immobiliari e relative proprietà, ma non è costituito in condominio e non ha regolamento condominiale. Le spese sono ripartite pro capite e per unità immobiliare, come risulta dalla comunicazione dell'amministratore. Si precisa che il C.T.U. ha dedotto dal valore di stima dell'immobile l'importo di euro 2.554,38, pari alle spese di gestione degli ultimi due esercizi.
L'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, come previsto dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c..

CONFORMITA' CATASTALE
Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto C.T.U., Arch. Aldo Chicarella) risulta che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli catastali, ossia: Comune di Asti, Sez. AT, fg. 77, n. 8157, sub 9, cat. A/2, vani 3, senza indicazione di indirizzo o confinanti, per cui il bene pignorato risulta comunque univocamente identificato.
Con riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco, con

minime difformità che non comportano variazioni della consistenza e della rendita, considerando che l'immobile è piuttosto irregolare e la grafica di rappresentazione è alquanto approssimativa.
Per quanto riguarda la cantina, è emersa la non corrispondenza tra la descrizione riportata nell'atto di provenienza (a rogito Notaio Giorgio Gili del 07.04.2011 rep. 37800), la planimetria a questo allegata e lo stato di fatto di occupazione. All'esito di approfondimenti il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza del 10/04/2026, ha precisato quanto segue: … "*ritenuto, pertanto, che sulla base del contenuto dell'atto di provenienza del bene immobile in favore dell'esecutato sia possibile indicare con sufficiente certezza che la cantina di pertinenza dell'immobile identificato al sub. 9, di proprietà dell'esecutato, sia quella adiacente al vano scala, tale essendo la cantina indicata in descrizione dal contratto medesimo (nonché nell'atto di acquisto in favore del dante causa della debitrice esecutata – atto a rogito Notaio Camusso del 28.01.2009 rep. 44493/22302) e risultando dalle verifiche espletate dall'esperto stimatore rispetto all'atto di provenienza dell'immobile identificato al sub. 10 in favore del terzo proprietario, non soggetto ad esecuzione, che questo descrive la rispettiva cantina di pertinenza in quella adiacente all'autorimessa (la quale risulta altresì intestata catastalmente a tale terzo non esecutato, sulla base delle planimetrie antecedenti alla variazione catastale del 2011"). È attualmente in corso la* pratica di variazione catastale disposta dal G.E. per la regolarizzazione della cantina.
Restano a carico dell'aggiudicatario le spese e gli
oneri per eventuali ulteriori regolarizzazioni catastali di quanto oggetto di vendita.

STATO CONSERVATIVO
L'immobile risulta in discreto stato conservativo, derivato dagli interventi di ristrutturazione eseguiti nel 2010.

STATO DI OCCUPAZIONE
Gli immobili risultano liberi da persone e occupati da beni mobili di proprietà del debitore.
L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentarlo dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

ATTO DI PROVENIENZA
Il compendio immobiliare risulta pervenuto all'esecutato in forza di atto a rogito Notaio Giorgio Gili del 07/04/2011 rep. 37800, racc. 16175, registrato ad Asti in data 12/04/2011 al n. 2405 s. 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Asti ai numeri 3414 reg. gen. e 2279 reg. part..

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE
Dalla documentazione in atti e, in particolare, dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dal C.T.U., Arch. Aldo Chicarella, risulta che il fabbricato è stato costruito e/o comunque realizzato in data anteriore al 01/09/1967. In analogia ad altre situazioni comuni nel centro storico l'agglomerato risulta composto da corpi di fabbrica di vecchia edificazione, integrati con ampliamenti o rimaneggiamenti relativamente recenti, e con la presenza quasi costante di corpi aggiunti come bassi fabbricati o tettoie.
Tale situazione è riconoscibile anche per il mappale n. 8157, su cui è sito il fabbricato, dove il

corpo centrale, aderente ad altro fabbricato, risulta di più vecchia edificazione; la manica nord, in cui è ubicata l'unità oggetto di vendita, è stata realizzata a metà degli anni '50, oltre ai bassi fabbricati del 1964 addossati al muro di confine a sud del cortile.
Con l'ampliamento del 1956 è stato aggiunto un blocco delle dimensioni di circa m. 8,00 x 6,50 con una protuberanza di circa m. 8,50 x 2,00 per collegare i nuovi ambienti con il vano scala esistente nell'edificio originario.
Secondo le indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Asti, aggiornato alla variante parziale n. 39, il fabbricato e l'area di pertinenza sono inseriti in area "A" – Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione - cui afferiscono le norme dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è identificato come Lotto edificato di tipo E, compreso nel centro abitato ai sensi del D.L. 285/1992, in classe 2C di PAI (estratto norme di attuazione).

PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Asti – Archivio storico e Settore Urbanistica - il C.T.U., Arch. Aldo Chicarella, ha riscontrato l'esistenza delle seguenti PRATICHE /AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:

- Permesso n. 576 del 08/09/1956, per ampliamento del fabbricato in via Natta n. 13;
- Permesso di abitazione n. 1045, prot. 1958 n. 69 del 02/09/1958 – casa ampliata abitabile dal 18/07/1957;
- Comunicazione per opere realizzate in assenza e/o in difformità dalla denuncia di inizio attività (DIA) del 21/10/2008, a/c 1640, per opere difformi dal permesso n. 576 del 18/09/1956 e relativa Determina Dirigenziale n. 3260 del 17/11/2008 per irrogazione sanzione pecuniaria;
- DIA del 05/03/2010, a/c 258/2010 per restauro e risanamento conservativo del sub 9.

Rispetto all'ultima situazione autorizzata, documentata dagli elaborati allegati alla DIA del 2010, sono state rilevate alcune difformità relative alla tramezzatura interna ed alle aperture sul muro nord di confine.
In particolare, non è presente la delimitazione verso il soggiorno/cucina del piccolo disimpegno, che doveva assolvere alla funzione di antibagno, ed anche la paretina laterale dell'angolo cottura. Inoltre, si riscontra la mancata indicazione del finestrino del bagno e dell'errata posizione di quelli del corridoio.
Per quanto concerne le aperture sul retro potrebbe trattarsi di un refuso nella rappresentazione grafica in quanto, nelle tavole allegate alla "sanatoria" del 2008, le stesse sono indicate correttamente.
Tali difformità, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2-bis, come modificato dalla L. 105/2024 (salva casa), rientrano tra i parametri di definizione delle tolleranze esecutive quali il minor dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
Non rientra tra le tolleranze la mancanza del "locale filtro" tra soggiorno e bagno, per il rispetto delle norme igienico sanitarie, per cui dovrà essere ripristinato l'antibagno, con formazione del tratto di parete e posa della relativa porta, e conseguente aggiornamento della planimetria

catastale.
La presenza di dette tolleranze esecutive, non costituendo violazioni edilizie, potrà essere dichiarata dal tecnico abilitato in occasione di nuove istanze o nel caso di atti aventi per oggetto la variazione di diritti reali.
Indicativamente i costi sono stati così quantificati dal CTU: euro 1.100,00 per ripristino antibagno, euro 700,00 per spese tecniche per asseverazione "tolleranze esecutive", euro 650,00 per variazione catastale e diritti, per complessivi euro 2.450,00.
In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ed all'art. 40, comma 6, legge 28/02/1985 n. 47.
Per la sanatoria delle irregolarità edilizie, sia di quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e a propria cura e spese, presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
Si precisa comunque che, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 T.U. D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e di cui all'art. 40 L. 28/02/1985 n. 47 s.m.i..

CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Con riferimento al D. Lgs. 192/2005, alla relativa normativa regionale e, in particolare, all'obbligo di dotare gli immobili oggetto del trasferimento dell'attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 c. 1 bis D. Lgs. cit. si precisa che l'immobile è dotato di certificazione n. 2025 103230 0001, con scadenza al 31/12/2026, redatto dallo stesso C.T.U., Arch. Aldo Chicarella.

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 e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti.
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, 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, Arch. Aldo Chicarella, nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra, da ritenersi qui trascritta e costituente parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**** ****

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: EURO 52.000,00
OFFERTA MINIMA: EURO 39.000,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 1.500,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 12 gennaio 2027 alle ore 12:00 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 13 gennaio 2027 alle ore 16:00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del professionista delegato, Avv. Paola Calosso, in Asti, via Gozzano n. 19

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
La cauzione dovrà essere versata con bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN:
IT 49 S060 8510 3060 0000 0031 281 intestato a "Tribunale di Asti", presso Banca di Asti S.p.A., Agenzia di Città n. 6
GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

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

REGIME FISCALE
La cessione sarà assoggettata ad imposta di registro in misura proporzionale e ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.

- 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 a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE DELL'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 sarà generata l'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, 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.

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 delle 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 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 a mezzo di 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 commi 4 e 5 del D.M. 32/2015. 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 12 gennaio 2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del 12 gennaio 2027.

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 delibazione 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 la 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 residente in Italia 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;
= se l'offerta è formulata da più persone, 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 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 di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se si vuole escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
= 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 **avvocat**i 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 spa, Agenzia di città n. 6, alle seguenti **coordinate IBAN**: **IT 49 S060 8510 3060 0000 0031 281**, intestato a "**Tribunale di Asti**".
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 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. 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.

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 e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e 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 n. 81, CAP 10138
telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980
mail: ivgasti@ivgpiemonte.it; richieste.visite@ivgpiemonte.it
pec: ifir560@pec.ifir.it
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 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

****

Per consultare gli atti e i documenti relativi alla vendita, nonché ricevere maggiori informazioni, gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato inviando un'email all'indirizzo email: studiolegalecalosso@gmail.com e pec: calosso.paola@ordineavvocatiasti.eu.

- 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, via Gozzano n. 19.
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 dal professionista delegato presso il proprio studio in Asti, via Gozzano n. 19 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00, previo appuntamento.

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 e 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 **13 gennaio 2027 alle ore 16:00**.
Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle stesse.
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. come di seguito: a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:
- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 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 13 gennaio 2027 alle ore 16:00 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 19 gennaio 2027 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 termine previsto per 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 dell'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.

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. 385/1993, 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. 385/1993 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.
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 comma 7 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**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del

decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

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 alle condizioni prestabiliti dalle singole banche: in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al sottoscritto professionista delegato. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o può essere richiesto al professionista delegato.

* * * *

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, dell'ordinanza di vendita e della relazione peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, e www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it.

Asti, 30 settembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Paola Calosso