

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
ES. IMM. 21/2022 R.G.E.

L'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), delegata dal Giudice dell'esecuzione alle operazioni di vendita nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro: indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, visti gli artt. 569, 570, 576, 591 bis e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **13 maggio 2026 alle ore 16:00** presso il proprio studio in Asti, via Gozzano n. 19, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, della piena proprietà dell'immobile sito nel comune di **Castell'Alfero (AT), Frazione Callianetto, via Lasca n. 34**, costituito da fabbricato industriale elevato a due piani fuori terra con relativo ente urbano, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Alfero, Fg. n. 17, mappale 716, sub. 1, cat. F/2, piani T-1 e a Catasto Terreni del medesimo Comune, Fg. 17 mappale 716, ente urbano senza reddito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il fabbricato è situato nel concentrico della Frazione Callianetto del Comune di Castell'Alfero ed è recintato da un basso muretto in cemento armato con soprastante rete metallica.

L'immobile ha un ingresso pedonale e due passi carrai in metallo con apertura motorizzata che si affacciano lungo la via principale.

Il complesso è stato realizzato all'inizio degli anni '60 a più riprese, in tempi diversi ed ogni intervento di ampliamento è stato realizzato con tecniche costruttive diverse. Le porzioni di fabbricato più vetuste sono state realizzate in cemento armato tamponato con murature di mattoni mentre quelle più recenti sono state realizzate in ferro con tamponamenti costituiti da pannellature coibentate. L'immobile è dotato di tre scale interne di collegamento tra i due piani, due scale esterne, di cui una in metallo e l'altra in cemento, e di un vano montacarichi.

Le strutture orizzontali sono costituite da travature e solai piani realizzati in parte con travature in ferro e lamiera ondulate con soprastante gettata in cemento armato ed in parte con solette latero-cementizie.

Le coperture sono realizzate in parte con pannelli di lamiera grecata su struttura in ferro ed in parte con lastre ondulate in fibrocemento.

Al piano terreno - di superficie lorda di 2.346 mq. circa - molte porzioni di muro in mattoni sono state rimosse/crollate e non è più presente la grande pensilina sulla facciata principale né la scala esterna di collegamento al piano superiore delimitata da una struttura in ferro e vetro. Inoltre non è presente la scala in ferro esterna di collegamento nella parte di ampliamento del fabbricato.

Al primo piano - di superficie lorda di 2.119 mq. circa - sono stati eliminati quasi completamente tutti i pannelli coibentati a delimitazione delle diverse celle frigorifere ed uffici. I bagni risultano quasi

completamente demoliti e sono presenti numerose infiltrazioni dal tetto in quanto risulta in parte crollato.

Il cortile del fabbricato ha una superficie pari a 3.314 mq. circa.

Dalla perizia del C.T.U., Arch. Fabio Mancini, agli atti della procedura, risulta che l'immobile è privo di impianti e di infissi e in considerazione del cattivo stato di conservazione, in data 10/07/2008 è stato dichiarato catastalmente in categoria F/2 come unità collabente.

In data 08/10/1998 era stata presentata al sindaco del Comune di Castell'Alfero istanza per ottenere il rilascio del certificato di Agibilità. Il Comune aveva notificato la richiesta di documentazione integrativa che non risulta essere mai stata presentata. Di conseguenza il fabbricato risulta privo del certificato di agibilità.

I titoli abilitativi reperiti dal CTU sono i seguenti:

- L.E. 13/63 del 09/05/1963 - Realizzazione dello stabilimento;
- L.E. 100/68 del 31/08/1968 - Variante alla L.E. 13/63 relativa alla realizzazione dello stabilimento;
- C.E. 16/81 del 02/06/1981 - Realizzazione di un impianto di depurazione acque reflue provenienti dallo stabilimento;
- A.E. 83/81 del 10/07/1981 - Riempimento del cortile con terra;
- C.E. 49/82 del 12/01/1982 - Realizzazione di un muro di recinzione;
- C.E. 67/82 del 08/06/1982 - Realizzazione di un muro di recinzione con pannelli prefabbricati di cls;
- C.E. 99/82 del 04/10/1982 - Realizzazione di una pesa a pianale per lo stabilimento;
- C.E. 147/83 del 07/06/1983 - Realizzazione di una centrale termica ed un magazzino al servizio dello stabilimento;
- C.E. 160/83 del 27/07/1983 - Realizzazione e ristrutturazione igienica, impiantistica e distributiva dello stabilimento;
- C.E. 177/83 del 17/10/1983 - Variante distributiva alla C.E. 160/83, relativa alla realizzazione e ristrutturazione igienica, impiantistica e distributiva dello stabilimento;
- C.E. 208/84 del 12/09/1984 - Variante a Sanatoria alle CC.EE. 147/83, 160/83 e 177/83;
- A.E. 197/86 del 15/03/1986 - Realizzazione di un locale per centrale elettrotermica e di un locale per cella frigorifera;
- C.E. 422/87 del 17/12/1987 - Realizzazione di una tettoia uso ricovero carrelli ed attrezzi presso lo stabilimento;
- A.E. 359/88 del 21/04/1988 - Installazione di celle frigorifere sotto una tettoia esistente per lo stabilimento;
- C.E. 547/89 del 13/02/1989 - Installazione di una cella frigorifera ed una cella di stagionatura in porzione di fabbricato già oggetto dell'autorizzazione a tempo determinato n. 197/86;
- C.E. 21/90 del 23/03/1990 - Ampliamento dello stabilimento mediante la realizzazione di un nuovo avancorpo di fabbrica a ridosso di quella preesistente, nonché l'esecuzione di opere di ridistribuzione interna. Poiché la ridistribuzione interna comporta l'utilizzazione di un impianto realizzato abusivamente in difformità della concessione n. 177/83 e quindi interessato dall'ordine di demolizione n. 3/85, per questo intervento la presente concessione avrà effetto di regolarizzazione a sanatoria;
- C.E. 206/91 del 27/04/1991 - Variante alla Concessione 21/90 relativa all'ampliamento dello stabilimento, consistente in un ulteriore ampliamento di mq 21,35;
- C.E. 400/92 del 07/04/1992 - Esecuzione di opere di completamento del fabbricato produttivo e

l'esecuzione di variazioni interne ed esterne al fine di installare nuove celle di stagionatura per insaccati al primo piano ed eseguire una nuova disposizione per i servizi in conformità alle norme sanitarie. Per quanto non sia stato specificato, la domanda è di fatto relativa a varianti rispetto alla C.E. 21/90 e variante 206/91, già rilasciate per l'ampliamento dello stabilimento;

- A.E. 663/93 del 22/11/1993 - Realizzazione di una cabina Enel per la trasformazione di energia elettrica;

- C.E. 504/94 del 07/11/1994 - Completamento con modifiche dei lavori di cui alla C.E. 400/92 relativa all'esecuzione di opere di completamento del fabbricato produttivo e l'esecuzione di variazioni interne ed esterne, rispetto alla C.E. 21/90 e 206/91 già rilasciate per l'ampliamento dello stabilimento, al fine di installare nuove celle di stagionatura per insaccati al primo piano ed eseguire una nuova disposizione per i servizi dei dipendenti. L'intervento richiesto consiste nella totale ristrutturazione del plesso conseguente alla cessazione dell'attività di macellazione ed all'adeguamento del ciclo produttivo alle normative CEE;

- C.E. 788/98 del 14/08/1998 - Regularizzazione a Sanatoria di varianti rispetto alle concessioni edilizie 504/94, 400/92, 206/91 e 21/90 relative all'ampliamento ed alla ristrutturazione dell'opificio. La sanatoria riguarda un ampliamento realizzato per ottenere un disimpegno di collegamento ai servizi aziendali, già autorizzato ai sensi della Legge 1497/39 con provvedimento del Comune n.26/96;

- C.E. 789/98 del 14/08/1998 - Realizzazione di varianti rispetto alle concessioni edilizie 504/94, 400/92, 206/91 e 21/90 relative all'ampliamento ed alla ristrutturazione dell'opificio. Le nuove varianti consistono in:

- mancata trasformazione da celle frigorifere ad uffici al primo piano, lato via Lasca;
- mancata esecuzione del montacarichi previsto sul lato opposto a via Lasca;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura di una parte dello stabilimento al primo piano sul lato opposto a via Lasca, già compresa nella superficie coperta autorizzata ai sensi della Legge 1497/39 con provvedimento del Comune n. 26/96;
- modeste modifiche esecutive delle porzioni esterne quali scale, aperture e coperture, tutte comprese nell'autorizzazione ai sensi della Legge 1497/39 con provvedimento del Comune n. 26/96.

- C.E. 3/2000 del 17/01/2000 - Per la parziale ristrutturazione edilizia dello stabilimento adibito al confezionamento di salumi, finalizzata alla trasformazione di alcune celle di stagionatura in uffici.

Dalla perizia risulta che l'immobile oggetto di vendita è conforme ai progetti presentati, *"compatibilmente con le porzioni di fabbricato restati"* (vedasi pag. 15 Perizia).

Il compendio immobiliare presenta le seguenti coerenze: a Nord con i mappali 416-264-265-266-267-268, ad Est con i mappali 289-288, a Sud con via Lasca ed a Ovest con i mappali 500-498-496-495-717.

Il vigente PRG del Comune di Castell'Alfero classifica la zona ove sorgono gli immobili come segue: Area D.3 - Area normativa di intervento di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva. In pratica non sono consentiti ulteriori ampliamenti dell'immobile ma soltanto interventi di riordino all'interno della volumetria attualmente rilasciata. Le Norme Tecniche di Attuazione e relative tabelle individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area (vedasi All. 13 della Perizia).

L'immobile pignorato è gravato dal vincolo paesaggistico D. Lgs. n.42 del 22/01/04 (Fascia di rispetto art. 136 "Strada dei Vini"; fascia di rispetto "Boschi di Valmanera" e fascia di rispetto "Rio Maggiolino").

Non risultano dalla perizia servitù pubbliche o usi civici.

Il compendio immobiliare risulta attualmente libero.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia del C.T.U. Arch. Fabio Mancini agli atti della procedura.

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.; in caso di erroneità o carenze del presente avviso si applicano le disposizioni sopra menzionate e, precisamente, quelle ex art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380/2001 ed ex art. 40 comma 5 L. 47/1985. In caso di irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal C.T.U. che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti - a propria cura e spese - presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. b) del D.M. 22 novembre 2012 il compendio immobiliare pignorato è escluso dall'obbligo di certificazione energetica, trattandosi di immobile venduto in categoria F/2 (unità collabente).

Gli immobili sopra descritti sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla Legge n. 47/1985 ed al DPR 380/2001 s.m.i., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella C.T.U agli atti della procedura, da ritenersi qui ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, alla quale si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, il compendio immobiliare sarà liberato - 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.

La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata.

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

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base di vendita degli immobili: euro 57.600,00 (euro cinquantasettemilaseicento/00), con rialzi minimi in caso di gara di euro 1.700,00.

Al sensi dell'art. 571 c.p.c., sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% dello stesso, quindi di importo non inferiore ad euro 43.200,00.

Si avvisa gli interessati che, in caso di presentazione dell'offerta nella misura minima ammissibile, come sopra indicata, e di contestuale istanza di assegnazione da parte del creditore, quest'ultima avrebbe la precedenza.

Regime fiscale della vendita: IVA nella misura del 22%, oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Banca di Asti (IBAN IT76 U060 8510 3060 0000 0030 648), specificando nella causale del bonifico **"Proc. Esecutiva nr 21/2022 RGE, lotto unico, versamento cauzione"**.

Al fine di assicurare che l'accredito della cauzione sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto corrente della procedura il bonifico dovrà essere effettuato nei giorni antecedenti, al massimo entro e non oltre il giorno che precede quello stabilito per la vendita telematica. Si avverte che qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non abbia riscontro e visibilità dell'accredito delle somma sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'interno del portale.

PREDISPOSIZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente 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, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

DEPOSITO/INVIO DELL'OFFERTA

Dopo aver effettuato il bonifico della cauzione, l'offerente dovrà, entro le ore 12.00 del **12 maggio 2026**, procedere al deposito dell'offerta e dei documenti allegati in via telematica all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 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.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Gli interessati a formulare l'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi di legge, e a partecipare alla gara dovranno:

- effettuare la registrazione sul sito www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "accesso Utente" e sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione e compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione "Contatti" viene inviata un'email con un link per confermare e concludere la registrazione. L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso "Username e Password" e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema;
- formulare l'offerta telematica irrevocabile d'acquisto, utilizzando l'apposita voce "partecipa" sul sito www.astetelematiche.it

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta e nella partecipazione alla gara gli interessati potranno inviare un'email all'indirizzo vendite@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi. "Aste Giudiziarie in Linea spa" offre anche un servizio di fornitura PEC per la trasmissione delle offerte di acquisto nelle aste immobiliari e di fornitura di firma digitale per la loro sottoscrizione.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La dichiarazione di offerta è irrevocabile e deve contenere:

- I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- A norma dell'art. 579 c.p.c. l'offerta deve essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e può essere presentata per persona da nominare solo tramite procuratori legali;
- L'offerente deve 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 depositare idonea dichiarazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione a suo carico ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015).
- La presentazione dell'offerta per la partecipazione alla gara presuppone la conoscenza della perizia con i relativi allegati e delle condizioni indicate nel presente avviso di vendita, che si intendono pertanto accettate.

L'offerta dovrà inoltre riportare:

- l'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura (PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. PAOLA CALOSSO)
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), pena inefficacia dell'offerta, nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.
- l'importo versato a titolo di cauzione corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di euro 16,00;
- 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 di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne, 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 autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'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 l'offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio il certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- 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.

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) verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle offerte e tutte le connesse attività di legge saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio in Asti, Via Gozzano n. 19 in data **13 maggio 2026 alle ore 16:00**. All'udienza di vendita 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita nella casella di posta elettronica certificata o nella casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura;

a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta procederà 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..

GARA TRA GLI OFFERENTI.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide la sottoscritta aprirà la gara telematica tra gli offerenti con rilancio minimo di gara pari ad euro 1.700,00.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara telematica tra gli offerenti avverrà con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

La gara inizierà **il medesimo giorno dell'udienza, 13 maggio 2026 alle ore 16:00, 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 al 19 maggio 2026 alle ore 12.00**, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

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

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché alla sottoscritta l'elenco delle offerte in aumento;
- la sottoscritta 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 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 sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei ricorrenti.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti

alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

AGGIUDICAZIONE.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, la sottoscritta 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 di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e al pagamento del compenso spettante al delegato, che è incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'ammontare delle spese aggiuntive verrà comunicato all'aggiudicatario dalla sottoscritta professionista delegato: il compenso sarà calcolato ex D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, gli altri oneri secondo le leggi ed i regolamenti vigenti (*in via del tutto indicativa ed approssimativa le spese aggiuntive potrebbero variare dal 10 al 20% del prezzo, fatti salvi i casi di riduzioni od esenzioni che sia possibile ottenere: ad es. agevolazioni prima casa, ecc.*).

L'aggiudicatario persona fisica dovrà presentare al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo l'estratto dell'atto di matrimonio, specificando il regime patrimoniale adottato, oppure il certificato di stato libero ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine di decadenza dal versamento del saldo prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231. In difetto, il delegato dovrà darne immediata comunicazione al G.E. per l'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, nel termine di 15 giorni dalla data di 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 del medesimo da

parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di versamento del saldo del prezzo, l'80% del prezzo di aggiudicazione fino alla decorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare alla sottoscritta l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.

L'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente eventuali differenze di misura, 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

SI INFORMA

fin d'ora che, nel caso in cui non pervengano domande di assegnazione o non siano accoglibili o non pervengano valide offerte sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuovo prezzo base d'asta da determinarsi a cura del Delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c..

* * *

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato Avv. Paola Calosso presso il suo studio in Asti, Via Gozzano n. 19 (0141.351999 - studiolegalecalosso@gmail.com).

Il custode è IFIR PIEMONTE S.r.l. - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, corso Francia n. 81, 10138 Torino, al quale potranno essere rivolte richieste di visita dell'immobile ai seguenti recapiti: tel. 011/4731714, fax 011/4730562 - cell. 3664299971, email: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it, immobiliari@ivgpiemonte.it, ifir560@pec.ifir.it.

Maggiori informazioni possono essere acquisite presso il professionista delegato e presso il custode.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto

contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. nell'ordinanza di vendita, nonché nella circolare del Tribunale di Asti Sezione civile Esecuzioni immobiliari relativa alle disposizioni in tema di pubblicità delle vendite esecutive immobiliari ex art. 490 c.p.c. del 07/10/2025:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia 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 almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 24 febbraio 2026

Il professionista delegato
Avv. Paola Calosso