

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 51/2024

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 Paola Amisano, alle operazioni di vendita con ordinanza in data 03/03/2026,

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, Corso Don Giovanni Minzoni n. 182:

- compendio immobiliare con destinazione d'uso direzionale, categoria catastale A/10, di superficie commerciale di 450,00 mq. e superficie utile di 420,00 mq., situato al primo piano.

L'unità immobiliare fa parte di un ex complesso industriale ed è stata utilizzata negli anni passati come scuola per l'infanzia (ex asilo).

Si accede all'unità immobiliare da via Arrigo Boito, tramite strada asfaltata, entrando dal vecchio ingresso carraio del complesso industriale; successivamente, proseguendo nel cortile interno verso sinistra, si arriva all'immobile oggetto di vendita, che è situato al primo piano, in una porzione di fabbricato che si affaccia esclusivamente sul cortile interno.

Ai locali, siti al primo piano, si accede esclusivamente tramite una scala comune con piccolo ingresso che dal piano terra conduce ad un grosso pianerottolo comune che dà accesso alle varie unità immobiliari tramite due porte Rei di ampia grandezza.

In proposito si precisa che, con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppina Morone di Torino in data 29/06/1994, rep. 82192/12706, registrata a Torino in data 14/07/1994 al n. 2031 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 19/08/1994 ai numeri 5667 reg. gen. e 4096 reg. part. è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile oggetto della presente vendita (già individuata a Catasto Terreni al foglio 53, mappale 98, mq. 8310 e a Catasto Fabbricati al foglio 53, mappali 90/1-98/3) e a carico dell'immobile censito al foglio 53, mappale 90, poiché altrimenti il cortile interno alla porzione immobiliare sarebbe stato intercluso.

Internamente gli ambienti risultano divisi in parte con murature ed in parte con pareti realizzate in alluminio e vetro. Sono presenti 12 ambienti/stanze, n. 2 bagni (di cui uno con servizi adatti ai bambini – poiché l'immobile è stato utilizzato per un periodo di tempo come asilo/baby-parking – ed uno con servizi per adulti e per disabili) ed un disimpegno/corridoio. Sono presenti impianti ventilconvettori di riscaldamento e split di raffrescamento non funzionanti, mentre gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti. Per tutti questi impianti non vi è alcuna documentazione tecnica o certificazione.

DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sez. Urbana AT, Foglio 53, part. 835, sub. 17, piano 1, zona censuaria 1, cat. A/10, cl. 3, cons. 17,5 vani, sup. catastale totale 449 mq., rendita catastale euro 3.570,01 (così variati a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni del 14/05/2025, pratica n. AT0027125 in atti dal 14/05/2025 (n. 27125.1/2025).

COERENZE

Il compendio immobiliare si trova alle seguenti coerenze: via Giovanni Gerbi, mappale 743, mappale 92, via Arrigo Boito e mappale 99.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il complesso immobiliare fa parte del condominio denominato "Rex". La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio a rogito Notaio Piero Bagnasco di Asti del 16/12/2003 rep. n. 125480/10893, registrato ad Asti il 19/12/2003 al n. 1996 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Asti il 22/12/2003 ai nn. 14355/9596. In base al Regolamento di Condominio, all'immobile oggetto di vendita sono attribuiti 61/1000 millesimi a titolo di comproprietà e spese generali.

SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di immobili siti in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali 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., Geom. Agostino Ferrero) risulta che la scheda catastale è stata adeguata allo stato dei luoghi attuale. Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non risulta più utilizzato da oltre 10 anni e le sue condizioni interne sono precarie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi da persone e occupati dagli arredi dell'attività di asilo nido.

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

Atto del 29/09/2008, a rogito Notaio Luciano Ratti di Asti, rep. 46672/26257, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Asti al n. 6394 serie 1° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 09/10/2008 ai numeri 10120 reg. gen. e 7064 reg. part..

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti e, in particolare dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dal C.T.U., Geom. Agostino Ferrero, risulta che il fabbricato è stato costruito e/o comunque realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Asti, il C.T.U. Geom. Agostino Ferrero, ha riscontrato l'esistenza delle seguenti PRATICHE /AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:

- Licenza Edilizia n. 681 del 16/10/1974 per ristrutturazione di fabbricato industriale

esistente;

- Concessione Edilizia n. 66 del 06/04/1984 per pratica edilizia in sanatoria nella quale compare per la prima volta, all'interno del complesso industriale, la porzione di fabbricato oggetto di vendita;
 - Condono Edilizio n. 2556 del 01/04/1986 relativo ad opere abusive, approvato con concessioni edilizie a sanatoria ex Legge 47/1985 dalla n. 4179 alla 4194 del 09/11/1990. Per detta pratica risulta evidenziato l'immobile oggetto di vendita;
 - Dia n. 289 del 04/08/2008 avente per oggetto la manutenzione straordinaria finalizzata alla parziale distribuzione interna dei locali con destinazione ad uffici facenti parte dell'immobile pignorato e avente per oggetto il rifacimento del blocco servizi igienici per adeguamento ai sensi della L. 13/1989;
 - Pratica di permesso di costruire in sanatoria (NON RILASCIATO) n. 1547 del 07/10/2008 con richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da direzionale a residenziale al fine di realizzare una scuola privata. In esito alla domanda di permesso di costruire, il Dirigente, con nota del 11/11/2008, disponeva di accogliere tale istanza previa presentazione di ulteriore documentazione. Tale documentazione, che comprendeva anche quella da inviare all'ASL per il prescritto nulla osta, veniva trasmessa in data 23/04/2009 (prot. 0037086) e in data 08/07/2009 (prot. 0060571). Tale pratica risulta ancora da definire. Nel verbale ASL n. 35/2009 del 21/09/2009 si rilevano le difformità a seguito di sopralluogo presso l'immobile. In questa pratica veniva dapprima rappresentato l'immobile come risultante da Dia n. 289 del 04/08/2008 e, successivamente, quando il permesso di costruire è stato modificato in permesso di costruire in sanatoria, lo stato attuale dell'immobile rispecchiava quello rappresentato sulla Concessione Edilizia n. 66 del 06/04/1984 già in sanatoria. All'interno del PDC in sanatoria n. 1547 del 07/10/2008 è presente certificato di idoneità statica a firma dell'Arch. Ciuccetti Pier Leandro.
- Secondo quanto indicato dal perito, inoltre, nel verbale di sopralluogo dell'ASL del 21/09/2009 è riportato che in data 24/08/1984 è stata presentata la denuncia n. 84/145 presso l'Ufficio del Genio Civile competente relativamente alle opere in c.a., pilastri e solai in latero-cemento, così come prescritto dalla Legge n. 1086 del 05/11/1971 (ora D.P.R. 380/2001).
- DIA n. 1646 del 19/10/2010 per la realizzazione di pozzi di luce: il C.T.U. ha tuttavia evidenziato che tali opere non sono mai state realizzate.

Vista la presenza di opere abusive, l'aggiudicatario dell'immobile dovrà procedere con pratiche di regolarizzazione delle stesse, ove possibile, avendo come documento di partenza il disegno della Concessione Edilizia n. 66 del 06/04/1984. Con la pratica di sanatoria dovrà essere regolarizzata tutta la disposizione della tramezzatura interna, sempre che le destinazioni d'uso attribuite siano compatibili con il calcolo dei rapporti aero-illuminanti.

Il C.T.U. ha quantificato il costo delle pratiche edilizie in sanatoria in circa 10.000,00 euro, senza considerare spese e oneri per l'eventuale cambio della destinazione d'uso.

Il C.T.U. ha inoltre evidenziato che non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità (probabilmente mai chiesta, poiché le pratiche edilizie non sono mai state completate) e che non esistono vincoli di espropriazione.

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 sprovvisto di certificazione.

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, Geom. Agostino Ferrero, 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 252.000,00
OFFERTA MINIMA: EURO 189.000,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 7.500,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 27 ottobre 2026 alle ore 12:00 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 28 ottobre 2026 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

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 53 R 08530 10300 000000299367 presso Banca d'Alba s.c.a r.l.

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.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 proporzionale, oltre imposta ipotecaria ed imposta catastale fissa, salvo diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate. È comunque onere di ciascun interessato effettuare verifiche preventive al riguardo.

- 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 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 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 DM 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 27 ottobre 2026**.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del 27 ottobre 2026.

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 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 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.
- = 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.

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 d'Alba scarl, Agenzia di Asti, corso Alfieri n. 55, alle seguenti **coordinate IBAN: IT 53 R 08530 10300 000000299367**, intestato a **"Tribunale di Asti proc. esec. imm. n. 51/2024 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 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@giustiziacerit.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

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 **28 ottobre 2026 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..

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 **28 ottobre 2026 alle ore 16:00** al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si

concluderà il giorno **3 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 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 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 nel 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 sottoscritto 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 il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

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 sottoscritto 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, del suo estratto 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 giugno 2026

Il professionista delegato
Avv. Paola Calosso