

Avv. Roberta Baruffaldi
Via Carducci n. 43 - 14100 Asti
Tel. 0141.594273 Fax 1782733827
cell. 335.5314369

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

nella procedura di espropriazione immobiliare n. 6/2019 + 20/2023 R.G.E.

La sottoscritta avv. Roberta Baruffaldi, con studio in Asti via Carducci n. 43, visto i provvedimenti emessi dal Giudice dell'Esecuzione con i quali vengono delegate le operazioni di vendita, visti gli artt. 591 bis, 570 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **07 aprile 2026 ore 15,30** avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**, dei seguenti beni immobili siti nel comune di Calosso (AT) facenti parte del

LOTTO 3

Catasto Fabbricati

Foglio 13, Particella 134, Sub.1, via Regina Margherita n. 54, piano T, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 21 mq., Rendita euro 296,08;

Foglio 13, Particella 134, Sub 2, via Regina Margherita n. 54, piano T, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita euro 204,52;

Catasto Terreni

Foglio 10, Particella 313, classe U, bosco ceduo di 3 are 90 centiare;

Foglio 10, Particella 314, classe 2, prato 3 are 80 centiare;

Foglio 10, Particella 315, classe 2, seminativo di 14 are 40 centiare;

Foglio 10, Particella 466, classe 2, vigneto di 6 are 83 centiare;

Foglio 10, Particella 522, classe 2, vigneto di 1 are 90 centiare;

DESCRIZIONE

Il LOTTO 3 è costituito da terreni e da un edificio di vecchia costruzione sito nel concentrico del Comune di Calosso immediatamente a ridosso del centro storico in via Regina Margherita.

L'immobile presenta le caratteristiche tipiche della tradizione costruttiva piemontese di fine '800 inizio '900, manica semplice, si sviluppa su due piano fuori terra collegati da una scala interna ed uno seminterrato con accesso dal cortile interno.

Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, e tetto con struttura lignea e manto in coppi.

Le facciate sul fronte strada e sul fronte laterale sono intonacate e sormontate da cornicione in mattoni sagomati a vista, mentre, la facciata verso il cortile interno, non intonacata, presenta tessiture murarie di materiali ed epoche differenti; parte della muratura superiore è realizzata in mattoni "crudi". Il cortile non è distintamente delimitato da recinzione e dalla strada consente l'accesso ai proprietari confinanti. Un balcone in parte in cemento ed in parte in pietra, con ringhiera metallica caratterizza quasi interamente il piano primo.

Sono presenti due accessi sul fronte lungo la strada; quello sottostante il balcone conduce alla parte abitativa mentre l'altro, più a sinistra, costituisce l'accesso all'unità commerciale al pianoterra che risulta da anni dismessa.

Internamente pareti e soffitti sono intonacati, pavimenti in piastrelle in graniglia di cemento, rivestimenti in ceramica nel bagno al piano terra. Solette con voltine miste in laterizio su putrelle metalliche. Serramenti esterni ed interni in legno con vetri semplici. E' presente un locale bagno esterno ricavato su parte del balcone prospiciente il cortile. I locali al piano seminterrato sono utilizzati in parte a cantina ed in parte a deposito di vecchia attrezzatura. Pareti e soffitti non intonacati e pavimenti in terra.

Nel corso del sopralluogo si è verificato che l'immobile versa condizioni di manutenzione fatiscenti ed in stato di abbandono da lungo periodo.

Sono evidenti diverse infiltrazioni di acqua dalla copertura che nel tempo hanno intaccato le solette e le murature portanti dell'immobile.

Guardando la facciata principale dalla strada Comunale è possibile distinguere nettamente un innalzamento della grondaia il che fa presupporre ad un cedimento della struttura lignea del tetto in prossimità.

Gli ambienti sono in parte arredati con mobili di mediocre fattura. L'impianto elettrico è totalmente inadeguato alle normali esigenze abitative, mentre l'impianto termico è inesistente. E' presente un vecchio contatore dell'energia elettrica la cui fornitura risulta sospesa. In facciata sul fronte strada è presente un allacciamento alla rete gas metano.

Si segnala la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2010/856 del 31 marzo 2010, riferita ad opere di manutenzione straordinaria per il risanamento della soletta del balcone in cemento lungo via Regina Margherita. Non sono state trovate altre pratiche edilizie.

Inoltre si evidenzia che non sono state trovate le planimetrie catastali.

L'edificio è ricompreso in "Aree di Ristrutturazione R", per quanto concerne la

classificazione urbanistica ed in area di Classe IIb per quanto concerne la pericolosità geomorfologica.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. all'articolo 30 individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area.

Per quanto riguarda i terreni, essi si trovano non distanti dal concentrico di Calosso, in direzione nord percorrendo la strada per fraz. Boglietto di Costigliole, raggiungibili attraverso una strada sterrata ad intersezione della SP. n. 119 in prossimità dell'incrocio con la SP. n. 41.

Gli appezzamenti, in posizione di mezza collina, costituiscono un unico blocco, per la maggior parte bosco, a forma triangolare, per una superficie catastale complessiva di mq. 3083,00.

I terreni, catastalmente, risultano con qualità colturali differenti rispetto a quelle attuali, queste dovranno essere aggiornate al reale utilizzo.

Trattasi di terreni classificati come "Aree destinate ad uso Agricolo" normate dall'art. 40 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Tutti gli immobili di cui al Lotto 3 appartengono alla zona di eccellenza (Core zone) – Sito UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato".

Pertanto gli interventi Edilizi dovranno rispettare gli indirizzi normativi di cui alla D.G.R. 21 Settembre 2015, n. 26-2131 "Linee guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO".

Il compendio pignorato è costituito da immobili in possesso dai soggetti eseguiti acquisiti attraverso atti di acquisto o di successione sempre in qualità di persone fisiche, pertanto si ritiene di poter affermare che, in caso di vendita, gli immobili pignorati non siano soggetti a iva ma, soltanto alla sola imposta di Registro.

Per eventuali ed ulteriori chiarimenti si rinvia alla relazione di perizia redatta dall'arch. Fabio Musso.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

1) La vendita senza incanto con modalità asincrona avverrà al seguente prezzo: **LOTTO 3** al prezzo base di **€ 51.570,00**, sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base, sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo minimo pari a € 38.677,50;

2) Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e copia della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale

www.tribunale.asti.giustizia.it e sul sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it e sul sito internet www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

- 3) Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla procedura. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
- 4) L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 6 aprile 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- 5) In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.
- 6) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:**
 - le generalità dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale tra i coniugi), con espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte ovvero che renda la

dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa essere trasmessa tramite PEC per la vendita telematica 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; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o ente, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015).

7) L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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;

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto 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;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- 9) L'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 bancario acceso presso la Banca di Asti spa ed intestato a "Tribunale di Asti Es. Imm. 6/2019" con cod. iban IT93T0608547790000000028461; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 6/2019 RGE, versamento cauzione lotto 3)", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza della vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente

intestato alla procedura, secondo la tempistica suindicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte il **7 aprile 2026 alle ore 15,30**.

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 sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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 o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

11) Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita il bene verrà aggiudicato all'offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il bene verrà aggiudicato all'offerente, salvo in cui - si ritenga che vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete che verranno indicate nel verbale, - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

12) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con l'apertura della gara telematica tra gli offerenti con le modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte pervenute. I rilanci minimi sono stabiliti in € 1.000,00. La gara avrà la durata di 6 giorni **con inizio il 7 aprile 2026 ore 15,30 e fine il 13 aprile 2026 ore 12,00**. Il giorno della scadenza della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale, la scadenza verrà prorogata automaticamente di 15 (quindici) minuti oltre il termine, al fine di consentire ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati: - 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 nel deposito dell'offerta.

13) L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Asti spa ed intestato a "Tribunale di Asti Es. Imm. 6/2019" con cod. iban IT93T0608547790000000028461, il residuo prezzo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

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

14) Ai sensi dell'art. 41 Dlgs 385/93 l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, assumendosi i relativi obblighi, nell'eventuale esistente contratto di mutuo stipulato dalla parte debitrice esecutata con l'Istituto erogante il mutuo fondiario, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva, corrisponda al creditore fondiario, nel limite del prezzo di aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e

le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte della banca 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 o nel termine di 120 giorni all'esito della gara;

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2822 cc, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 comma 7 del DM 227/2015) sul conto corrente della procedura;

15) L'immobile sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla L. 47/1985 e D.P.R. 380/2011 con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, liberi da iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli, pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dall'arch. Fabio Musso nella relazione di consulenza tecnica, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net che del presente costituisce parte integrante. Eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia dei vizi, mancanza di qualità, difformità, né potrà essere risolta.

16) All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

17) Sulle vendite giudiziarie non è previsto né dovuto alcun compenso per mediazione.

18) Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Asti.

Spese della procedura: sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, i rimborsi spese e le anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento (ivi

comprese le spese di registrazione, trascrizione e voltura nonchè ogni altra inerente e conseguente). I compensi, i rimborsi spese e le anticipazioni reletivi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio saranno a carico della procedura.

Finanziamento ipotecario dell'acquisto: chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70 – 80 % del valore dell'immobile secondo i tassi e le condizioni stabilite dalle singole banche.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nonchè l'assunzione dell'obbligo di provvedere all'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso in cui l'offerente intendesse avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto prima casa è tenuto a farne menzione nella dichiarazione dell'offerta o, al più tardi, all'udienza di vendita, con impegno a sottoscrivere apposita dichiarazione.

Tutte le attività di cui all'art. 571 e segg. c.p.c. saranno seguite dall'avv. Roberta Baruffaldi, delegato alle operazioni di vendita, con studio in Asti via Carducci 43, e-mail : avv.baruffaldi@yahoo.it ; pec: baruffaldi.roberta@ordineavvocatiasti.eu.

Custode : Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte srl, con sede in Torino Strada di Settimo n. 399/15 – tel. 011.4731714 / 011.485338 – fax 011.4730562 – cell. 3664299971 e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it e richiestevisite@asti.it.

Relazione tecnica e reperti fotografici consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it , sul sito web www.tribunale.asti.giustizia.it e sul sito web distrettuale www.giustizia.piemonte.it e sul sito internet www.astalegale.net.

Asti lì 08.01.2026

Il professionista delegato
Avv. Roberta Baruffaldi