

TRIBUNALE DI ASTI
I AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
procedimento esecutivo R.G.E 27/2024

La sottoscritta **Avv. Debora Amerio**, con studio in Asti, **Via Massimo d'Azeglio 23**, vista l'ordinanza emessa in data 12.05.2026 dal Giudice **Dott. G. A. Morbelli**, di delega alla stessa delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva **R.G.E. 27/2024**, promossa da *Xxxxx xxx xxx*, nei confronti di *Xxxxxx Xxxx* e *Xxxxxx XXXXXXXXXXXX*, ove risulta creditore non intervenuto *XXXXXXXXXX xxx*, indicazioni omesse ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e disposizione del Garante per la protezione dei dati personali in data 07.02.2008;

accertata la completezza della documentazione in atti e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, anche ipocatastale aggiornata;

Visti gli artt. 591 bis, 576 e 570 e segg. c.p.c.

Vista la perizia di stima

AVVISA

che il giorno **10.12.2026 alle ore 10:30** avrà luogo avanti al professionista delegato **Avv. Debora Amerio**, presso il suo studio in Asti, **Via Massimo d'Azeglio, 23**, la

VENDITA SENZA INCANTO, con modalità telematica asincrona

in lotto unico, **della piena proprietà per la quota di 1/1 del compendio immobiliare** composto da fabbricato di civile abitazione e autorimessa, meglio descritto nella perizia di stima dell'esperto incaricato, consultabile presso lo studio della sottoscritta professionista delegata e sui siti internet **www.astegiudiziarie.it** - **www.astalegale.net** - **www.tribunale.asti.giustizia.it**, situato nel **Comune di Poirino, via Eugenia Burzio n. 29**, così individuato:

- Fg. 44, particella n. 370, sub. 10, Categoria A/3 civile abitazione
- Fg. 44, particella n. 370, sub. 13, Categoria C/6 - autorimessa

L'unità immobiliare residenziale (subalterno n. 10) è sita al piano terra (lato destro) di una palazzina quadrifamiliare di complessivi due piano fuori terra, più sottotetto; il piano seminterrato è adibito a cantina, lavanderia (sempre appartenenti al sub. 10) e autorimessa (sub. 13).

Prospetto principale su via Burzio intonacato e tinteggiato al civile con modeste porzioni

decorate con mattoni a vista, prospetto retro con zoccolatura in pietra e balconi realizzati con mattoni posti a frangisole con sviluppo lineare orizzontale, facciata est parzialmente intonacata e tinteggiata e parzialmente rivestita in materiale lapideo, tetto in cemento con elementi di copertura in tegole portoghesi. Aree verdi private ad utilizzo esclusivo al piano terra; rampa carraia e area di accesso alle autorimesse pavimentata in autobloccanti; recinzione con muretto rivestito in pietra, pilastrini in cemento a vista e ringhiera metallica.

L'ingresso al fabbricato avviene con cancelletto pedonale coperto da tettoia e piccola rampa di scale che permette di accedere alla porta del vano scala comune tra i due appartamenti del piano terra e del piano primo.

L'ingresso all'appartamento dal vano scala comune con l'unità immobiliare posta al piano superiore, avviene tramite porta non blindata; l'appartamento si sviluppa con ampio soggiorno, con angolo cottura, zona notte con disimpegno di distribuzione di una camera da letto, una seconda camera da declassare ad accessorio residenziale per il mancato rispetto del rapporto aeroilluminante (come meglio specificato in risposta al quesito n. 7 della perizia) ed un servizio igienico. È presente un ampio balcone, con locale caldaia, nella camera da letto ed uno di dimensioni più ridotte nel servizio igienico.

Dal soggiorno si può uscire in uno spazio coperto e, successivamente, usufruire dell'area verde ad utilizzo esclusivo posta sul fronte principale, raggiungibile anche da un cancelletto ubicato poco prima del portone di ingresso comune e da una scala di collegamento con il cortile pavimentato in autobloccanti del prospetto est, anch'essa con cancelletto. Sempre dal cortile, con una scala di dimensioni più limitate, si raggiunge l'area verde di proprietà esclusiva posta sul retro.

L'unità abitativa è dotata di impianto termico centralizzato con stufa a pellet, di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario e di impianto antifurto, mentre non sono presenti particolari impianti fissi di condizionamento.

Sono visibili tracce di umidità nella zona cucina e nella stanza declassata ad accessorio residenziale ma le condizioni di manutenzione generale risultano decisamente buone.

Al piano interrato, raggiungibile dal cortile esterno tramite portone metallico o dalla scala comune, si trova un ampio locale lavanderia dotato di lavatoio, lavatrice, vaso e doccia ed un ambiente destinato a cantina.

Il vano che unisce la lavanderia e la cantina è il subalterno n. 13, ovverosia l'autorimessa, molto ampia, caratterizzata da pavimento in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e

tinteggiate.

I locali al piano interrato sono dotati di impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Finiture e condizioni di manutenzione sono buone, anche se risultano visibili tracce di umidità di risalita lungo le pareti della lavanderia.

Il piano interrato è raggiungibile senza alcun problema da persone diversamente abili in quanto è presente una ampia rampa pavimentata in autobloccanti che permette di arrivare al piano del cortile interno, su cui si apre il portone che garantisce l'accesso all'autorimessa, alla lavanderia e alla cantina; la scala comune che mette in comunicazione il piano terra con il piano interrato non è dotata di montascale. Invece le scale esterne che dal livello strada portano al piano di calpestio degli immobili del piano terra non sono dotate di montascale e non è presente alcuna rampa per persone diversamente abili. L'appartamento è dotato di porte interne di larghezza pari ad 80 cm, adatte al passaggio di persone con ridotte capacità motorie, bisognose di muoversi con sedia a ruote, mentre il servizio igienico non presenta caratteristiche che lo rendono utilizzabile da disabili, poiché non ha il necessario spazio di accostamento al vaso e l'area di manovra adeguata per la rotazione di una sedia a ruote.

Superficie

* Superficie commerciale immobile Foglio n. 44, part. n. 370, sub. 10: 123,18 mq.

* Superficie commerciale immobile Foglio n. 44, part. n. 370, sub. 13: 43,79 mq.

Confini

I coerenti dell'immobile sono i seguenti:

Fg. 44, particella n. 370, sub. 10, Categoria A/3,

Piano interrato:

- Vano scala comune, Fg. 44, part. 370, sub. 8
- Fg. 44, part. 370, sub. 13
- Fg. 44, part. 370, sub. 4

Piano terreno:

- Fg. 44, part. 226
- Fg. 44, part. 370, sub. 9
- Fg. 44, part. 370, sub. 1
- Vano scala comune, Fg. 44, part. 370, sub. 8

Fg. 44, particella n. 370, sub. 13, Categoria C/6,

- Fg. 44, part. 370, sub. 12

- Fg. 44, part. 370, sub. 10

- Vano scala comune, Fg. 44, part. 370, sub. 8

L'attuale **identificazione catastale** è la seguente:

Comune di ASTI

Catasto fabbricati

Fg. 44, particella n. 370, sub. 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie 123 mq, Totale escluse aree scoperte 108 mq, Rendita € 326,66, Corso Fiume n. 29, piano S1-T

Fg. 44, particella n. 370, sub. 13, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 39 mq, superficie 39 mq, Rendita € 161,13, Corso Fiume n. 29, piano S1

Le variazioni toponomastiche sono la giustificazione al fatto che nelle visure catastali sia indicato l'indirizzo di Corso fiume 29, mentre nella realtà l'ubicazione corretta è via Eugenia Burzio n. 29; l'immobile, in ogni caso, risulta chiaramente individuabile senza dubbio alcuno in tutti i documenti agli atti

Difformità edilizie ed urbanistiche.

Le discordanze tra la concessione Edilizia n. 30/2003 in variante alla C.E. 47/2000 e la situazione rilevata in fase di sopralluogo consistono in:

I. Lievi difformità nelle dimensioni dei diversi vani al piano terra;

II. Presenza di una piccola risega nell'angolo della muratura della cucina;

III. Presenza, nel servizio igienico, di un muro addossato alla doccia, non riscontrato nella documentazione agli atti;

IV. Differenti dimensioni di tutte le aperture esterne al piano terra.

Nulla di difforme al piano interrato.

Per i primi tre punti si applicano i disposti di cui all'art. 34 bis comma 2-bis secondo il quale per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono tolleranze esecutive non costituenti violazioni edilizie.

Per il quarto punto, poiché le difformità eccedono i limiti di tolleranza, vi è la necessità di una regolarizzazione delle stesse, attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di inizio attività in sanatoria, a livello condominiale (**presumendo** il perito, che tali difformità siano comuni anche alle altre unità facenti parte dello stabile), ai sensi

dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 s. m. e i, con conseguente sanzione amministrativa da suddividere tra le quattro unità abitative (il tutto come meglio specificato in perizia). Nella sanatoria dovrà essere inclusa la difformità riguardante l'altezza del muretto della recinzione.

Difformità catastali

La planimetria catastale del subalterno 10 (immobile residenziale) differisce dalla situazione rilevata in fase di sopralluogo per la sola assenza della tramezza posta accanto alla doccia, nel servizio igienico al piano terra. Sarà necessario presentare una pratica DOCFA di variazione con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni".

Quanto al subalterno nr. 13 (autorimessa), non vi sono difformità tali da rendere necessaria la regolarizzazione catastale dell'immobile.

I locali autorimessa nel seminterrato sono attraversati nel sottosuolo da una condotta comune per il convogliamento delle acque piovane alla fognatura.

Fatto salvo il Certificato di Destinazione Urbanistica in cui sono specificate le zone di piano regolatore con le rispettive restrizioni riportate, non emergono vincoli di altra natura.

Quanto ad eventuali servitù di passaggio, si rimanda alla lettura del punto 5 (pagg. 20-23) della perizia.

Le quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato non sono costituite in condominio, non risulta presente un regolamento e non è stato nominato un amministratore; i due vani scala comuni, adiacenti tra loro, dividono fisicamente il fabbricato in due parti e sono utilizzati esclusivamente dagli occupanti degli appartamenti al piano terra e al piano primo, distintamente dal lato destro e sinistro. Ogni spesa viene suddivisa in due parti uguali ed esiste un contatore per l'erogazione dell'energia elettrica delle parti comuni.

L'immobile è gravato da:

ISCRIZIONI:

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta il 04.11.2003 Registro Particolare 9009 Registro Generale 49662, Pubblico Ufficiale Xxxxxx Xxxxx, rep. 29554/12502 del 15.10.2003

Iscrizione n. 5510 del 21.08.2023

- **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**, iscritta il 07.12.2017 Registro Particolare 9009 Registro Generale 49928, Pubblico Ufficiale Tribunale, rep. 9128 del 07.09.2017

- **ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta il 21.08.2023 Registro Particolare 5510 Registro Generale 36569, Pubblico Ufficiale Xxxxxxx Xxxxxx, rep. 29554/12502 del 15.10.2003

Formalità di riferimento: iscrizione n. 9009 del 2003

TRASCRIZIONI:

- **verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto il 27.02.2024 Registro Particolare 6021 Registro Generale 7957, Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Asti, rep. 551 del 08.02.2024

Gli immobili, al momento della stesura della perizia, risultavano arredati ed occupati dalla famiglia degli esecutati.

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita avviene in lotto unico

- **Fg. 44, particella n. 370, sub. 10, Categoria A/3 civile abitazione**
- **Fg. 44, particella n. 370, sub. 13, Categoria C/6 – autorimessa**
al prezzo base di € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, urbanistico, catastale, edilizio ed amministrativo in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti) eventuali, come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, peso eventualmente inerente, secondo quanto meglio descritto dalla C.T.U. Arch. Sara Coffaro nella relazione di stima e fotografie e planimetrie allegate, consultabili presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.asti.giustizia.it e www.astalegale.net e che del presente costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente e da intendersi qui per ritrascritta. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

- 1) Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno pervenire **esclusivamente in via telematica entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato per l'udienza di vendita, inviandole **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. 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". Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente richiedere l'abilitazione al portale www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel "manuale dei servizi" disponibile all'interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "accesso Utente" e cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione "Contatti", viene inviata una mail con un link per confermare e concludere la registrazione. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzate per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.
- 2) L'offerta, **a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia 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, 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 (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**).

- 3) Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate sono inammissibili. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta, rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

4) Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- a. L'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del referente della procedura (Avv. Debora Amerio); la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- b. le generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o, se questa è diversa da Asti, l'elezione di domicilio in questa città (in difetto le notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Asti), recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi) con espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stabilita dall'art. 573 c. 3, c.p.c. 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, c. 2 del D.M. 32 del 26.02.2015. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o altra persona giuridica, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza. Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, 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. L'offerta potrà essere presentata anche **per persona da nominare**, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;

- c. indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta;
- d. il termine per il versamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data della aggiudicazione, fermi restando i termini previsti dall'art. 41 del d.lgs. 385/93, nonché la richiesta di subentro nell'eventuale mutuo esistente. In caso di indicazione di termine maggiore o di mancanza di indicazione, il termine per il versamento del prezzo sarà considerato 120 giorni dall'aggiudicazione. Nel caso in cui l'offerente volesse avvalersi di agevolazioni fiscali previste dalla legge, è tenuto a farne menzione nella stessa dichiarazione d'offerta, nonché a dichiarare la sussistenza delle 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 settimo del D.M. 227/2015). Nel caso in cui l'aggiudicatario volesse versare il prezzo per il tramite di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c. 3 c.p.c., dovrà darne esplicita comunicazione;
- e. L'importo versato a titolo di cauzione, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- f. L'indirizzo della casella PEC o della casella PEC 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.

5) All'offerta dovranno essere allegati:

- a. fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge se l'offerente è **coniugato in regime di comunione dei beni**, se persona fisica (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è **persona giuridica**, la dichiarazione di offerta dovrà essere corredata da certificato aggiornato del Registro Imprese (non antecedente i 6 mesi) da cui risultino i poteri dello stesso ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri, oltre a copia del documento di identità e codice fiscale di quest'ultimo. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di **procuratore legale**, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione. 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 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;
- b. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, 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;
- c. la richiesta di agevolazioni fiscali;
- d. se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge dell'offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola

all'offerta.

- 6) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, alle seguenti coordinate: Banca d'Alba credito cooperativo snc **IBAN IT39R0853010304000000301456 intestato a TRIBUNALE DI ASTI**, indicando quale causale **"Procedura nr. 27/2024 R.G.E. versamento cauzione"**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà anche indicato nel sito www.astetelematiche.it. **Il bonifico, 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 di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**
- 7) L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
- 8) 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.
- 9) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore è ammesso ad offrire, per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persone da nominare, ai sensi degli artt. 579, u.c. e 583 c.p.c. e con le modalità in esso previste.
- 10) La dichiarazione dell'**offerta è irrevocabile**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- 11) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissate per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., che dovrà essere almeno pari al prezzo base stabilito per la vendita cui è presentata.

Esame delle offerte e gara tra offerenti.

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, la deliberazione sulla validità delle stesse, lo svolgimento dell'eventuale gara e tutte le altre attività a cura del professionista delegato, ai sensi dell'art. 572 e segg. c.p.c., sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora del **10.12.2026 ore 10:30**, fissati per l'udienza di vendita telematica. 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.**

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

In caso di **unica offerta valida**, pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito per la vendita ma in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato **potrà** far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Se vi saranno **più offerte valide**, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.**

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 avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio il giorno 10.12.2026 e termine il giorno 16.12.2026, alle ore 12:00, termine ultimo entro cui potranno essere presentate le offerte in aumento, che non potranno essere inferiore ad € 1.000,00

(mille/00). Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione.

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato immediatamente in caso di unica offerta o alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona, all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida, entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di autoestensione.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

L'aggiudicazione diventerà definitiva dopo il versamento del saldo del prezzo.

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 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.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

Il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale), tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura. È facoltà dell'aggiudicatario pagare la somma anche prima dello scadere del termine.

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura, **anche l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario, appena conosciute.**

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione, salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà altresì **dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato**, presentando al professionista delegato l'estratto dell'atto di matrimonio, se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 21.11.2007 nr. 231.

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.**

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 385/1993 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs 385/1993, ha **facoltà di subentrare**, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di

finanziamento stipulato tra il debitore espropriato e l'Istituto di credito che ha erogato il mutuo fondiario, assumendosi i relativi obblighi, purché, entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi alla banca 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 adottate 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.

Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della predetta facoltà, **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 385/1993, versare entro il termine di deposito del saldo prezzo, direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui questi dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato, prima della vendita), il saldo prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza 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, DM 227/2015) sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contengano una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessari che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC, una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluto); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, così come il compenso del delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c. e dell'art. 2, comma settimo del

D.M. 227/2015.

Il presente avviso di vendita telematica asincrona sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Il presente avviso di vendita telematica, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, corredata da fotografie e planimetrie sarà pubblicata sui siti internet: www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.asti.giustizia.it - www.astalegale.net ; tra il compimento delle forme di pubblicità ed il giorno fissato per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona, dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dall'Avvocato Debora Amerio, professionista delegato alle operazioni di vendita, nei giorni feriali, tra le ore 8:00 e le 20:00, presso il suo studio in Asti, Via Massimo d'Azeglio 23 - tel. 328.7404963 - PEC amerio.debora@ordineavvocatiasti.eu - ove sarà possibile anche consultare la perizia e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

All'avviso si applica l'art. 173 quater delle disp. att. c.p.c.

Custode degli immobili

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia, 8 - 10138 Torino, tel. 011.485338 - 011.482822 - 011.488913; cell 3664299971; indirizzo e-mail richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it - immobiliari@ivgpiemonte.it.

AVVERTE

Sin d'ora che nel caso in cui non si proceda alla vendita ed ove non siano pervenute istanze di assegnazione, sarà disposta una nuova vendita eventualmente a prezzo ridotto fino al limite di un quarto, a norma dell'art. 591 c.p.c. o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. Att. C.p.c.

Asti, 25.09.2026

Avv. Debora Amerio

