

TRIBUNALE DI ASTI  
I AVVISO DI VENDITA

## CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

*procedimento di divisione endoesecutiva R.G. 1406/2025*

La sottoscritta **Avv. Debora Amerio**, con studio in Asti, Via Massimo d'Azeglio 23, vista l'ordinanza emessa all'udienza del 16.04.2026 dal Giudice **Dott. G. A. Morbelli**, di delega alla stessa delle operazioni di vendita nel procedimento di divisione endoesecutiva **R.G. 1406/2025**, promossa da **Xxxxxxxx xxx xxxx xxx x.x.x**, nei confronti di **Xxxxxxx XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX**, nella quale è intervenuta **Xxxx x XXXXXXXXXXXXXXXX x.x.x. e con XXXXXXX xxxxx XXXXXXX XXXXXXXXXXXXX** creditrice intervenuta non costituita, *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;*

**Vista** la documentazione in atti ed integrata ai fini della completezza;

**Visto** l'atto di pignoramento e integrati gli identificativi catastali ai fini della conformità a quelli risultanti dalla documentazione;

**Viste** le iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili e integrate ai fini della completezza;

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

**Vista** la perizia di stima

## AVVISA

che il giorno **20.11.2026 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 due lotti, della piena proprietà per la quota di 1/1 del compendio immobiliare composto da autorimessa (Lotto 2) e fabbricato di civile abitazione e autorimessa (lotto 3), meglio descritto nella perizia di stima dell'esperto incaricato, consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) -[www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)) situato nel **Comune di 14100 Asti, C.so Savona 284 (lotto 1) e Strada Pacotto. 4 (lotto 2)**, così individuato:

**- LOTTO N. 2:**

Sez. Urbana AT, Foglio n. 107, particella n. 1007 sub. 10 cat. C/6 - autorimessa/cantina,

**LOTTO N. 3**

Sez. urbana AT, Foglio n. 107, particella n. 940 sub. 4 cat.A/7 - Fabbricato di civile abitazione - Villini

Sez. Urbana AT, Foglio n. 107, particella n. 940 sub. 6, cat. C/6 - autorimessa/cantina

**LOTTO 2**

L'immobile in oggetto è ubicato in Asti, Corso Savona, 284. L'accesso alla **autorimessa/locale sgombero** avviene dall'ingresso carraio a fianco la palazzina e prospiciente il corso Savona ma trattasi di solo accesso pedonale, mentre l'ingresso carraio avviene dalla proprietà di Via G. Pacotto n. 4.

Il locale è circa 70 mq con una altezza variabile tra i 4,15 m e 2,80 m sul fondo; questo locale nasceva originariamente come magazzino legato ai capannoni industriali della vecchia attività della proprietà. Edificato tra il 1969 e 1970 strutturalmente realizzato con pilastri e travi in calcestruzzo armato prefabbricato, le murature di tamponamento sono in blocchi di calcestruzzo, i serramenti in ferro e vetri di tipo industriale. Il pavimento è in battuto cementizio.

**Superficie 70 mq**

**Confina** a Sud e Ovest con il sub. 8 e a Est con il sub. 1 (locali e magazzini di altra proprietà).

**LOTTO 3**

- **fabbricato di civile abitazione (F. 170, map. 940 sub 4)**

L'ingresso alla **abitazione (villino)** avviene dalla via G. Pacotto n. 4, dal cancello carraio; il vialetto d'ingresso costeggia uno spazio adibito a giardino discretamente curato con siepi e alberi anche ad alto fusto.

La struttura risulta da un ampliamento di un fabbricato esistente sviluppato su due piani fuori terra su terreno di proprietà, con fondazioni con plinti in C.A, murature in mattoni forati a cassa vuota; le facciate sono in parte intonacate al civile ed in parte con paramento in tessere di pietra tipo klinker bicolore.

L'appartamento si sviluppa su un piano sopraelevato da pilotis con accesso da una doppia scala planimetricamente a forma di T, l'ingresso alla abitazione su un ampio soggiorno avviene mediante una veranda. I serramenti esterni sono in legno colore ciliegio, il sistema oscurante è con tapparelle colore grigio. Le porte interne tipiche degli anni '70 hanno telaio in legno con vetro satinato per permettere ulteriore luce all'interno della

stanza: La pavimentazione è realizzata con piastrelle marmorizzate lucide tranne per i bagni ove è presente il grés porcellanato colore verde ottanio, così come per il rivestimento a tutta altezza. Sui soffitti cornici e stucchi. Le murature sono intonacate al civile e di colore chiaro per il disimpegno, camere da letto e cucina, mentre il soggiorno e l'ingresso hanno un rivestimento con carta da parati.

Dal locale ingresso/soggiorno, subito a fianco la porta di ingresso vi è una scala in legno che accede al locale sottotetto dove sono presenti altre stanze oltre un piccolo cucinino e bagno così da renderlo abitabile a tutti gli effetti.

Dal lastrico solare è ubicata una scala a chiocciola metallica che permette l'accesso anche dal cortile esterno di proprietà.

Dal terrazzo ubicato a Sud della facciata si accede ad un locale di sgombero/ripostiglio. Attualmente il terrazzo è coperto da una pensilina in policarbonato su struttura metallica.

Sulla facciata a Nord prospiciente l'alveo del fiume Tanaro è addossato un armadio a due ante in metallo appoggiato su un basamento contenente i contatori dell'Enel; mentre sul fianco sinistro dell'ingresso si trova un piccolo spazio protetto con recinzione in *orsogrill* che alloggia il vano tecnico dell'impianto a gas.

**Superficie:** 314 mq, escluse aree scoperte 296 mq; vani 13

- **Autorimessa/cantina (Fg. 107, map. 940, sub. 6)**

Dal piano terra a lato Sud del fabbricato e sottostante l'ampio terrazzo c'è l'accesso al locale garage con una piccola cantina.

**Superficie:** 36 mq

Sempre a piano terra sotto i pilotis, vi è l'ingresso ad altro alloggio indicato con il subalterno 2, facente parte di altra proprietà.

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

Comune di ASTI

Catasto fabbricati

#### **LOTTO 2**

- Sez. Urbana AT, Foglio 107, particella 1007, sub. 10 (già particella 324, sub 10 ex sub. 4-5), cat. C/6, zona cens. 2, classe 1, consistenza 70 mq, rendita catastale € 72,30, Corso Savona 284, piano S1

#### **LOTTO 3**

- - Sez. Urbana AT, Foglio 107, particella 940, sub. 4 (già particella 324, sub. 1-2-3-(7)),

cat. A/7, zona cens. 2, classe 1, consistenza 13 vani, superficie catastale 314 mq, rendita catastale € 516,97, Via Giuseppe Pacotto, 4, piani S1-T-1

- Sez. Urbana AT, Foglio 107, particella 940, sub. 6 (già particella 324, sub. 1-2-3-(7)), cat. C/6, zona cens. 2, classe 1, consistenza 36 mq, rendita catastale € 37,18, Via Giuseppe Pacotto, 4, piani S1

Gli immobili non presentano irregolarità edilizie, poiché l'unica rilevata in CTU, riguarda il LOTTO 1, escluso dalla presente vendita.

L'ubicazione dei fabbricati sul tessuto urbano ricade da P.R.G.C. *"In Aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale"*, con un vincolo piuttosto importante essendo in fascia di rispetto dalle acque min 150 m (ex Legge Galasso) e limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753). Ricadendo inoltre nella classe IIIb1.1 - (art.11 N.T.A. *"aree soggette a vincoli di tutela idrogeologica, paesistica, geomorfologica e boschiva"*).

Per quanto riguarda l'immobile ad **uso abitativo**, identificato al N.C.E.U. **Sez. Urb. AT, Foglio 107 particella n. 940 sub. 4, cat A/7, è stato redatto APE nr. 2023 207839 0008** in data 12/06/2023, avente scadenza il 12/06/2033 da parte del Geom. **GIANLUCA COLMUTO**, che individua **classe energetica F**.

Le autorimessa/cantina non sono invece soggetta a redazione APE

Sul compendio pignorato non sono emersi vincoli artistici, storici e alberghieri. Gli immobili di cui al LOTTO 2 fanno parte di fabbricato ove sono presenti altre due unità ad uso abitativo e una ad uso commerciale, non è presente amministratore di condominio. Il LOTTO 2 ha diritto di passaggio solo pedonale per l'accesso da Corso Savona, mentre l'accesso carraio avviene dall'ingresso da via G. Pacotto n. 4.

Il LOTTO 3 ha l'accesso sia pedonale che carraio da Via G. Pacotto 4. Anche in questo caso sono presenti due unità abitative, senza amministratore di condominio, pertanto la gestione avviene in proprio, anche per la manutenzione delle aree esterne.

L'immobile di cui al **LOTTO 2** è gravato da:

#### ISCRIZIONI:

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta il 21.09.2005 Registro Particolare 2175 Registro Generale 9580, Pubblico Ufficiale Xxxxx Xxxxxxxx, rep. 44189/9291 del 16.09.2005

Iscrizione n. 1040 del 27.08.2025

- **ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta il 27.08.2025 Registro Particolare 1040 Registro Generale 7648, Pubblico Ufficiale Xxxxx XXXXXXXXX, rep. 44189/9291 del 16.09.2005

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2175 del 2005

**Entrambi i LOTTI 2 e 3 sono gravati da:**

**TRASCRIZIONI:**

- **verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto il 29.10.2019 Registro Particolare 7059 Registro Generale 9037, Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari tribunale di Asti, rep. 2396 del 29.07.2019

- **domanda di divisione giudiziale**, trascritta il 15.07.2025 Registro Particolare 5062 Registro Generale 6331, Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti, rep. 133/2019 del 26.06.2025

Gli immobili, al momento della stesura della perizia, risultavano arredati e occupati dai proprietari.

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

\*\*\*\*\*

#### MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita avviene in due lotti al prezzo base di

► **LOTTO N. 2 - Sez. Urb. AT, Foglio 107 particella n. 1007, sub. 10, cat. C/6**  
**€ 13.700,00 (tredicimilasettecento/00).**

► **LOTTO N. 3 - Sez. Urb. AT, Foglio 107 particella n. 940 sub. 4, cat A/7**  
- Sez. Urb. AT, Foglio 107 particella n. 940, sub 6 cat. C/6  
**€ 208.000,00 (duecentottomila/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 dal C.T.U. Arch. GAGGIOLI Valeria nella relazione di stima e fotografie e planimetrie allegate, consultabili presso lo studio del sottoscritto professionista

delegato e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) 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](mailto: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](http://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](http://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 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, 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 IT34 D085 3010 3040 0000 0301 896 intestato a TRIBUNALE DI ASTI, indicando quale causale "Procedura nr. 1406/2025 R.G. LOTTO nr. ...., 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](http://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](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora del **20.11.2026 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](http://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 abilitano 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 20.11.2026 e termine il giorno 26.11.2026, alle ore 12:00**, termine ultimo entro cui potranno essere presentate le offerte in aumento, che non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00) per il lotto 2 e non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemila/00) per il

lotto 3. 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](http://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](http://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.**

\*\*\*\*\*

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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) - [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it); 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](mailto: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; indirizzo e-mail [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) - [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto: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, 10.09.2026

Avv. Debora Amerio

