TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

nella procedura di divisione giudiziale di beni **Ruolo Generale N.1545/2017**

Il notaio delegato Dottoressa Lucia Cotto, Notaio di Alba, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, con studio in Via Cesare Balbo n.7;

- visto il provvedimento del Giudice Istruttore del Tribunale di Asti di delega delle operazioni di vendita in data 20 settembre 2017 e successive proroghe e del successivo provvedimento del Giudice Dott.Marco Bottallo in data 19 ottobre 2026
- preso atto delle disposizioni operative impartite dal Tribunale di Asti di cui al provvedimento del 09.05.2018;
- visti gli artt. 591 bis e 570 segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **3 febbraio 2027 alle ore 15.00** avrà luogo avanti il Notaio Delegato in Alba, Via Cesare Balbo n.7,

vendita senza incanto con <u>modalità telematica asincrona</u>

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in Cinaglio (AT), Via Guglielmo Marconi numero civico 13

due corpi di fabbrica separati che si affacciano su un cortile interno, al quale si accede, dalla Via Guglielmo Marconi, attraverso due androni carrabili posti su altre proprietà confinanti e precisamente:

- fabbricato di civile abitazione, elevantesi a tre piani fuori terra, oltre a piano interrato, della consistenza di: al piano terreno (primo fuori terra), cucina-sala, intercapedine, autorimessa, corte esclusiva; al piano primo (secondo fuori terra), due camere, ex fienile, disimpegno e bagno; al piano secondo (terzo fuori terra), due camere, vuoto su fienile, disimpegno e bagno; al piano interrato, due cantine;

entrostante a terreno pertinenziale censito al Catasto Terreni del Comune di Cinaglio al Foglio 2 N.60 Ente Urbano della superficie Catastale di are due e centiare cinquantanove,

- fabbricato elevantesi a due piani fuori terra, della consistenza di: al piano terreno (primo fuori terra), portico; al piano primo (secondo fuori terra), fienile,

entrostante a terreno pertinenziale censito al Catasto Terreni del Comune di Cinaglio al Foglio 2 N.442 Ente Urbano della superficie Catastale di centiare trenta,

il tutto formante un unico corpo, confinante con strada e mappali nn.62, 605 e 59 del Foglio 2.

Detti immobili risultano così censiti:

<u>Catasto Fabbricati del Comune di Cinaglio:</u>

F.2, N.60, sub.6 (ex N.60 sub.2,3 e 4) Via Guglielmo Marconi n.13, piano S1-T-1-2 Cat.A/3 Cl.U Consistenza vani 10 Superficie Catastale Totale metri quadrati 287 Totale escluse aree scoperte metri quadrati 270 Rendita Euro 253,06

F.2, N.60, sub.1 Via Guglielmo Marconi n.13, piano T Cat.C/6 Cl.U Consistenza metri quadrati 23 Superficie Catastale Totale metri quadrati 34 Rendita Euro 35,64

F.2, N.442 Via Guglielmo Marconi n.13, piano T-1 Cat.C/7 Cl.U Consistenza metri quadrati 50 Superficie Catastale Totale metri quadrati 45 Rendita Euro 23,24.
Dalla perizia risulta sullo spigolo interno cortile del fabbricato abitativo un manufatto cementizio con una botola di copertura, identificabile come pozzo presumibilmente comune a tutti i fabbricati che si affacciano al cortile, ma non risultano presenti in atti servitù riferite a detto pozzo nè riferimenti descrittivi dello stesso.
Agli effetti di cui alla vigente legislazione edilizia ed urbanistica la costruzione dei fabbricati risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.
Il Comune di Cinaglio ha rilasciato i seguenti provvedimenti abilitativi:
- autorizzazione per opere edili in data 20 agosto 1982 per l'esecuzione dei lavori di sostituzione attuale copertura con manto di tegole di cotto portoghesi su orditura in legno e rappezzi di intonaco lungo il perimetro dell'edificio,
- autorizzazione n.37 per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia in data 27 luglio 1985 per sostituzione pavimenti e rivestimenti bagno, sostituzione apparecchi bagno al piano secondo,
- autorizzazione n.126 per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia in data 19 settembre 1987 per l'apertura finestrino garage,
- autorizzazione n.209 per opere edilizie in data 30 marzo 1991 per posa cancello e pavimentazione ingresso carraio.
Non è presente dichiarazione o certificazione di agibilità.
Si rileva dalla perizia che sono state eseguite alcune opere interne e opere di manutenzione straordinaria non autorizzate ma regolarizzabili con una C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori) ai sensi dell'art.6 comma 2 lettera a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con la corresponsione di una sanzione pecuniaria di euro 1.000,00 per opere già eseguite; è richiesto inoltre il parere della Commissione Locale per il paesaggio per le modifiche estetiche esterne. Il costo totale della sanatoria viene stimato in euro 2.500,00 di cui euro 1.000,00 per sanzione pecuniarie ed euro 1.500,00 per spese professionali, IVA ed oneri compresi.
Si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17 comma 5 ed all'art.40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n.47, art.46, comma 5 T.U. 380/01
Gli immobili risultano liberi. In sede di aggiudicazione, ove necessario, la liberazione degli stessi sarà effettuata a cura del Custode giudiziario.
Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili e del loro attuale stato di fatto e di diritto, si richiama integralmente la perizia, unitamente ai relativi allegati, come agli atti della procedura.

- MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA-

1) La vendita avverrà alle seguenti condizioni:
- prezzo base di **Euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero)**
- aumento minimo in caso di gara di **Euro 800,00 (ottocento virgola zero zero)**
- offerta minima presentabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c., pari al 75% del suddetto prezzo base ossia pari ad **Euro 20.250,00**

(ventimiladuecentocinquanta virgola zero zero)
2) La cauzione ed il saldo prezzo di cui ai successivi articoli dovranno essere accreditati a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura aperto presso BANCA D'ALBA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA, IBAN: IT14L0853022506000000000804.
3) La vendita senza incanto si svolgerà con modalità telematica asincrona secondo le disposizioni del Tribunale di Asti come da provvedimento del 09.05.2018 pubblicato sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti.
4) Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ed il relativo portale per la gestione della vendita telematica è rinvenibile sul sito www.astetelematiche.it.
Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato come sopra indicato.
5) L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi dell'artt. 572 ss. c.p.c. nonché per ogni ulteriore attività connessa alle operazioni di vendita, si terrà lo stesso giorno 3 febbraio 2027 ore 15.00 innanzi al Professionista Delegato e presso il relativo studio in Alba (cap.12051), Via Cesare Balbo n.7.
PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE
6) 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. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica come sovra indicata e pertanto

entro le ore 12,00 del giorno 2 febbraio 2027

inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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. 32/15. 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.32/15, 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. 32/15).
L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); 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. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte d'acquisto per l'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale che può intervenire anche per persona da nominare.
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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato 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, c.p.c. con procura speciale autenticata dal Notaio e con esatta individuazione del bene che il mandante intende acquistare.
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 prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, co. 7, D.M. 227/2015).
7) L'offerta dovrà contenere:
- l’indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 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 e gli estremi del pagamento;
- 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.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della perizia e di ogni allegato. La presentazione dell'offerta implica l'espresso riconoscimento di aver preso atto dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e l'assunzione dell'obbligo a provvedere all'adeguamento dei relativi impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'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;
- l'eventuale 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 interdetto, inabilitato o 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 (ad esempio, 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 sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente: copia della procura speciale notarile rilasciata dall'offerente al presentatore.

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; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Divisione giudiziale n. 1545/2017 RG, versamento cauzione"** (con indicazione del numero del lotto ovvero

con la dicitura di lotto unico), 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 Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00 la cui verifica tuttavia è da considerarsi a carico dell'Offerente) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 445/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".*

ESAME DELLE OFFERTE

9) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it nel giorno e all'ora fissati per la vendita.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato unicamente nel giorno e all'ora fissati per la vendita senza incanto.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà unicamente luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendovi 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 avverte che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
All'udienza il referente della procedura verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà eventualmente aperta la gara.
Eventuali ritardi potrebbero essere causati dal numero dei partecipanti e dalla necessaria disamina dei documenti acclusi: gli offerenti potranno, avvalendosi della piattaforma, aprire una chat col Delegato ovvero inviare e mail per conoscere i motivi dell'eventuale ritardo nell'apertura dell'udienza.
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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

10) In presenza di un'unica offerta valida, il professionista delegato:
- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
i) ritenga esserci seria possibilità di conseguire un prezzo superiore

con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure
ii) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà precedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
Il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

11) Nel caso in cui vi siano più offerte valide, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà la durata di giorni 6 (sei)

con inizio dal 3 febbraio 2027 e termine il 9 febbraio 2027 alle ore 12:00

salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate - mediante il portale o tramite pec - dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine di presentazione, 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 al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento), il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata 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

12) Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**,** stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito, entro il termine di 10 (dieci) giorni, ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente dagli stessi utilizzati per il versamento della cauzione.

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.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art.504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al giudice.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

13) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione; entro lo stesso termine l’aggiudicatario dovrà inoltre versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene.

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 di decreto di trasferimento**.**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso, visti gli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c., lo stesso dovrà darne esplicita

comunicazione al professionista delegato.
L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art.38 D.Lgs n.385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7, dovrà pagare all'Istituto mutuante in forza dell'art.41 del D.Lgs n.385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonchè depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.
Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure 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 (sul conto di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) 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.2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali a suo carico e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.
Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario 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 insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.
Ai fini di cui sopra il Delegato verificherà**:** la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo

grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

14) In caso di mancato, inesatto o tardivo versamento del residuo prezzo o delle spese come quantificate dal Delegato, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata integralmente la cauzione che sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa, salve le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. La presente disposizione si applica anche all'aggiudicatario che, senza giustificato motivo, non provveda correttamente a versare, nel caso in cui l'ordinanza di vendita abbia eventualmente previsto la possibilità di pagamento rateale del prezzo, anche una sola delle rate concesse. In caso di decadenza seguirà nuovo avviso di vendita.

15) Gli immobili saranno venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione - *ex* art. 173 quater d.a. c.p.c. applicato al presente avviso - alla Legge n. 47/1985, al D.P.R. 380/2001 ed al D.M. 37/08 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi dell'art. 2922 c.c., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli o pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal C.T.U. - Geometra Leotardi Renato - nella relazione di consulenza tecnica consultabile sui siti internet Portale Vendite Giudiziarie, www..giustizia.piemonte.it., www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale. Eventuali differenze di misura o di stato così come l'eventuale presenza di vizi, difformità o oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e/o non specificamente individuati in perizia o nel presente avviso, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

16) A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento dell'immobile sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di registrazione del decreto di trasferimento, della voltura catastale e, ai sensi dell'art. 179 disp. att. c.p.c., il compenso del delegato alla vendita per quanto di competenza. Ogni eventuale eccedenza, al termine della procedura, sarà restituita.

17) Con la presentazione dell'offerta, agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno da considerarsi edotti in merito ai contenuti dell'ordinanza di vendita, della perizia e di ogni allegato con conseguente assunzione di ogni relativo onere, adempimento e spesa anche in ordine alle regolarità degli impianti e ad ogni adempimento agli stessi connesso nonché delle facoltà e dei termini di cui alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. 380/2001.

18) La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario; a quest'ultimo, all'atto dell'aggiudicazione definitiva, subentrerà l'aggiudicatario.

19) Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si

pone espresso riferimento alle norme di legge vigenti.

- - -

Tutte le attività di cui all'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal Notaio Lucia Cotto, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Alba, Via Cesare Balbo n.7 (Tel. 0173/440638 - Fax 0173/34436) ove sarà possibile - previo appuntamento telefonico - consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

La presente ordinanza sarà pubblicata sul Portale Vendite Giudiziarie, www.giustizia.piemonte.it., www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it. e www.astalegale.net (ove sarà anche possibile reperire liberamente tutta la documentazione relativa alla presente procedura) nonché notificata agli aventi diritto e deposita nel fascicolo telematico con efficacia di notifica per le parti costituite e per le elezioni di domicilio presso la Cancelleria.

Il presente avviso di vendita, oltre alla pubblicazione sui siti previsti in ordinanza di vendita, sarà notificato (direttamente ai domicili eletti alle pec dei difensori costituiti, ovvero tramite ausilio dell'Ufficiale Giudiziario) e inoltre depositato sul portale PCT, inserimento da solo già sufficiente - in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica - a rendere edotta la parte debitrice: infatti secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, essendo il processo esecutivo a contraddittorio attenuato, la partecipazione del debitore è circoscritta ai soli casi espressamente previsti dalla legge e la notifica dell'avviso di vendita non è né enunciata, né prevista, da nessuna norma del codice di procedura civile vigente.

Custode nominato: Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), Corso Francia n.81, Torino (tel. 011/485338 - 011/4731714, fax 011/4730562, cell. 366/4299971, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it - richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it; pec: ifir560@pec.ifir.it)

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. Via delle Grazie n. 5, Livorno (LI), 848/582031, 0586/20141, info@astegiudiziare.it, www.astetelematiche.it.

- - -

Il Notaio Delegato infine

DISPONE

la convocazione delle parti affinché, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo e non siano state presentate istanze di assegnazione, si possano assumere tutti i provvedimenti utili per l'eventuale prosecuzione delle operazioni di vendita, nel caso a prezzo ridotto a norma dell'art. 591 c.p.c. e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

Alba, 14 novembre 2026

Il Delegato alla vendita
Dott.ssa Lucia Cotto