

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Magliano

Via Macrino, 1 – 12051 Alba (CN)

Tel. 0173.362772 Fax 0173.220766

e-mail: magliano@dellapianamagliano.it

P.E.C.: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzioni immobiliari riunite n. 225/2021 + 101/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Luca Magliano

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

*** **

AVVISO DI VENDITA

il sottoscritto avv. Luca Magliano (C.F. MGLLCU68M20A124P) con studio in Alba (CN), Via Macrino n.1 - p.e.c.: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu - quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Giuseppe Amoroso in data 09.01.2025, al compimento delle operazioni di vendita relative alle esecuzioni immobiliari riunite n. 225/2021 + 101/2024 R.G.E. avvisa che si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi dell'art. 570 e segg c.p.c., dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in Comune di Baldichieri d'Asti (AT), Via Don Felice Borgnino n.15, piena proprietà per intera quota di fabbricato ad uso abitazione con autorimessa, su due piani fuori terra, oltre sottotetto ed un piccolo portico costituente corpo autonomo indipendente e adiacente terreno, catastalmente censiti del Comune di Baldichieri d'Asti (AT) come segue:

- C.F. - Foglio 3, part.655, sub.3, cat. A/2, cl.2°, vani 7, sup.cat.tot.270 mq, rendita €.285,60, piano T-1-2;
- C.F. - Foglio 3, part.655, sub.4, cat. C/6, cl.1°, cons.33 mq., sup.cat.36 mq, rendita €.57,95, piano T
- C.T. - Foglio 3, part.655, Ente urbano, 570 mq;
- C.T. - Foglio 3, part.411, are 14,60, seminativo, cl.1°, R.D.€.12,44, R.A.€.8,67.

Descrizione dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è situato al margine del concentrico del Comune di Baldichieri d'Asti (AT), ed è composto da un appezzamento di terreno di forma irregolare al cui interno sorgono un fabbricato abitativo unifamiliare distribuito su due livelli fuori terra oltre sottotetto ed un piccolo portico costituente corpo autonomo indipendente, nonché adiacente terreno poligonale pianeggiante che si estende verso est; la proprietà ha accesso alla via pubblica attraverso un breve percorso sterrato ed un cancello insistenti sull'appezzamento catastalmente identificato al Foglio 3, part.668, estraneo al pignoramento di cui al presente procedimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il corpo abitativo risulta libero sui lati nord, est e sud e confina per il lato ovest con l'edificio in capo a terzi di cui al F.3, mapp.n.666, con affaccio sul latistante mappale n.411. La sua attuale conformazione presenta struttura portante in muratura, orizzontamenti misti o in legno e copertura a capanna con orditura in legno e manto in coppi; le facciate, in prevalenza rifinite ad intonaco, presentano campiture in mattoni a vista sui fronti anteriore e posteriore con fasce ed elementi decorativi. L'abitazione risulta così composta: al piano terreno porticato, ingresso-vano scala, disimpegno, tavernetta (utilizzata come cucina) con camino in muratura, bagno, autorimessa, ripostiglio, locale di sgombero (utilizzato come tavernetta) con camino in muratura e centrale termica; al piano primo vano scala, soggiorno e scala a vista verso il sottotetto, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno, due balconi; al piano sottotetto unico spazio non abitabile compreso tra il solaio in legno a copertura del piano primo e le falde a vista della copertura. La dotazione tecnologica comprende impianto di riscaldamento autonomo a pavimento radiante alimentato da caldaia a gas posta nell'apposito locale al piano terreno, impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico-sanitario.

Il portico, costituente corpo autonomo, consiste in un semplice spazio di ricovero a pianta rettangolare chiuso su due lati; presenta struttura portante in mattoni pieni a sostegno di tetto a capanna in legno e tegole marsigliesi, piano di calpestio in battuto.

L'area cortilizia pertinenziale e circostante le costruzioni, pianeggiante, ha prevalente fondo sterrato; nella parte immediatamente frontistante l'edificio abitativo è presente una zona pavimentata in pietra, analogamente a gran parte del marciapiede sul lato est di detto edificio.

L'adiacente appezzamento (F.3, part.411) è adibito a verde incolto e direttamente collegato all'area pertinenziale del fabbricato abitativo.

Situazione urbanistico-edilizia

Il lotto su cui insiste il fabbricato è ricompreso dal P.R.G.C. vigente del Comune di Baldichieri d'Asti nelle "aree ed edifici a destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita" disciplinate dall'art.36 delle N.T.A.; gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di 1° e 2° grado, sempre che quest'ultima non comporti aumenti di superfici di calpestio se non finalizzati a migliorare la distribuzione dei singoli alloggi, realizzazione di volumi tecnici per installazione di impianti tecnologici necessari alle abitazioni, variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma dell'edificio, modesti interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento delle abitazioni per il miglioramento igienico-sanitario non eccedente il 20% della superficie esistente, oppure 25 mq. di superficie utile. La proprietà ricade in zona a vincolo paesistico ex L.431/58, nonché in classe IIa di edificabilità definita come "aree di collina e di versante a pericolosità geomorfologica moderata".

L'appezzamento di terreno adiacente è collocato in "aree destinate ad uso agricolo – terreni a prevalente coltura seminativa", disciplinate dall'art.43 delle N.T.A., ricadendo in fascia di rispetto

stradale e di impianto di depurazione esistente, nonché per la maggior superficie (70,9%) in classe IIb di edificabilità, in minor parte in classe IIIa (17,4%) e in classe IIa (11,8%), il tutto come meglio specificato nel C.D.U. rilasciato dall'U.T. del Comune di Baldichieri d'Asti in data 22.11.2024 in atti.

Il fabbricato abitativo risulta edificato in epoca anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici (01.09.1967), con intervento di trasformazione risalente al 2012 – 2013.

Presso l'U.T. del Comune di Baldichieri d'Asti risultano i seguenti titoli abilitativi: 1- P.d.C. n.03/2011 del 27.04.2011 per “recupero ai fini abitativi di attuale fabbricato ad uso magazzino” che ha autorizzato la trasformazione dell'originario edificio formato da locali di derivazione agricola, ottenendo un'abitazione su due livelli, come in precedenza descritta; ; 2- P.d.C. n.14/2013 del 15.10.2013 per “sanatoria di opere quale realizzazione difforme di un porticato esterno rispetto al permesso di costruire n.03/2011” avente ad oggetto la sanatoria del porticato sul lato est, nonché la regolarizzazione di variazioni intervenute in fase costruttiva.

Lo stato di fatto è sostanzialmente corrispondente alla soluzione distributiva ed alla generale conformazione degli ambienti, quali oggetto dei provvedimenti autorizzatori predetti, con alcune difformità di carattere non sostanziale (difformità in alcune tramezzature interne, differenze nello spessore di alcuni tratti murari, realizzazione di: caminetti, comignoli e arredi fissi in muratura, di un controsoffitto nel locale utilizzato come cucina, due finestre tipo Velux a servizio del sottotetto, aiuola circolare nell'area esterna).

Si tratta di difformità di lieve entità e di carattere non sostanziale che potranno essere regolarizzate attraverso apposita pratica di sanatoria da presentare all'U.T. del Comune di Baldichieri d'Asti, i cui costi approssimativi sono già stati tenuti in conto dal perito stimatore nella quantificazione del prezzo del compendio.

Per ciò che attiene al portico costituente piccolo corpo staccato, è stato realizzato anch'esso in epoca anteriore all'01.09.1967, senza che siano intervenute in seguito apparenti modifiche, potendosi ritenere conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Il fabbricato abitativo è privo di autorizzazione all'agibilità.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Situazione occupazionale

Gli immobili pignorati risultano occupati dagli esecutati e dunque debbono ritenersi liberi per la procedura.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile

secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Condizioni della vendita.

Il prezzo base della vendita per il lotto unico è fissato in complessivi **€.92.532,00** (euro novantadue milacinquecentotrentadue/00).

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione a questa vendita senza incanto, pertanto, sarà pari a €.69.399,00 (euro sessantanove milatrecentonovantanove/00)

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 della 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://pstgiustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 29 ottobre 2025**, inviandola all'indirizzo P.E.C. 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 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). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale ed eventuale 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.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite P.E.C. 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto persona giuridica, 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 solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione de:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso **non superiore a 120 giorni** dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste a mezzo SMS;

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità dell'offerta, salvo dove diversamente specificato:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 (salva 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (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 venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. 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 esistente presso Banca d'Alba, ai seguenti estremi:

IBAN: IT65R0853022506000000287535

Il bonifico, con causale "Proc.Esecutive n. 225/2021 - 101/2024 RGE - versamento cauzione", 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. 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, allegando all'offerta la corrispondente ricevuta. Il bollo può essere pagato tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia - <http://pst.giustizia.it> - accedendo al servizio "Pagamenti pagoPA"

presente nell'area pubblica del portale e, successivamente, cliccando su "Bollo su documento". In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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. L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista **all'udienza di vendita telematica** che si terrà **il giorno 30 ottobre 2025 alle ore 17.00**.

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 il professionista delegato: verificherà la validità delle offerte formulate, intesa sia come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare; verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati; provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Deliberazione sulle offerte

A- in caso di unica offerta

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso (Euro 92.532,00), il bene sarà aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta risulta inferiore al prezzo base ma non all'offerta minima (Euro 69.399,00), il bene sarà aggiudicato all'offerente, salvo che il delegato ritenga, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

B – in caso di più offerte

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Gli offerenti che intenderanno partecipare alla gara dovranno formulare offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad €5.000,00 (euro cinquemila/00): non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara verrà effettuata sempre con modalità telematiche tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, avrà la durata di **6 (sei) giorni dal giorno 30 ottobre 2025** subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato, **al giorno 5 novembre 2025 alle ore 12:00**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino 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 ed il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione in favore del partecipante che l'avrà formulata.

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 ad opera dei partecipanti.

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.

Pagamento del prezzo, dichiarazione ex art.585 u.c. c.p.c. - art.22 D.Lgs.231/2007 (c.d. "antiriciclaggio") e trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità indicate nel presente avviso e **nel termine indicato nell'offerta d'acquisto**. Si precisa al riguardo che il termine per il versamento del saldo del prezzo non è soggetto alla sospensione dei termini processuali durante il periodo feriale ex art.1 L.742/69.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, da consegnare al professionista delegato, tutte le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231.

In caso di mutuo fondiario, nei **quindici giorni** successivi all'aggiudicazione, il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del delegato in **Alba (CN) – Via Macrino n. 1**, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

- l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi per cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/93);
- le condizioni secondo cui l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà ex art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/93;
- l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di subentro di cui al sopra citato articolo).

L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel mutuo fondiario dovrà pagare, entro il termine di **quindici giorni** dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che, nelle condizioni di cui al superiore punto 3, non intende avvalersi della predetta facoltà di subentro dovrà corrispondere direttamente all'Istituto mutuante, in forza dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, **entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto per il pagamento del saldo prezzo**, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nonché depositare l'eventuale residuo mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo del prezzo, o in caso di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art.585 u.c. c.p.c., l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione o indicare il proprio indirizzo di p.e.c. risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art.149-bis c.p.c..

Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese indicate all'art.2, comma VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, che dovranno essere depositate unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione.

Disposizioni generali

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione

saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Alba, via Macrino n.1, in giorni feriali tra le ore 8:00 e le ore 20:00.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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

Custodia

Il custode degli immobili oggetto del presente avviso è **L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia 81 – 10138 Torino, tel. 011.4731714, 011.482822, cell. 366.6515980, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it, funzionari.asti@ivgpiemonte.it**. Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita. Per concordare un'eventuale visita agli immobili stessi gli interessati possono inviare una mail al seguente indirizzo: **richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it – ivgasti@ivgpiemonte.it**.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, come per legge, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché, unitamente alla relazione di stima corredata da fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it; la pubblicità sarà resa visibile anche mediante il sito web del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it.

Alba, lì 31.07.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Luca Magliano