

## AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Anna Mattioli (C.F. MTTNNA61P56A479E) con studio in Asti, Corso Alfieri n. 381, tel. 0141/593616, P.E.C.: [mattioli.anna@ordineavvocatiati.eu](mailto:mattioli.anna@ordineavvocatiati.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 10-11/12/2024 al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 312/2017 R.G.E., richiamata la circolare dei Giudici delle esecuzioni del 9 maggio 2018, contenente le disposizioni operative circa le modalità di espletamento delle vendite delegate, applicabili anche alle procedure esecutive pendenti, avvisa che si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA TRAMITE LA PIATTAFORMA WWW.ASTETELEMATICHE.IT ai sensi dell'art. 570 e segg c.p.c., dei seguenti immobili:

## LOTTO UNICO

Descrizione degli immobili:

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Capriglio (AT), Via San Giovanni n. 37, e costituiscono lotto unico confinante con: strada comunale, particelle n.51, 50,57, 59 del Foglio 5.

Per comodità descrittiva i beni sono stati distinti dal CTU in due corpi, A e B, costituiti rispettivamente dell'immobile principale avente destinazione residenziale, elevato per due piani fuori terra con annessa area di pertinenza, e da tettoie aperte che si elevano per un unico piano f.t.

L'accesso carraio e pedonale al compendio immobiliare avviene dalla pubblica via (Via San Giovanni): per mezzo di cancello carrabile di ingresso in ferro su area di pertinenza del compendio immobiliare che permette l'accesso ai fabbricati (corpo A e corpo B) e con altro

accesso pedonale sempre dalla pubblica via (Via San Giovanni) mediante portoncino in ferro.

Il corpo A risulta indipendente su tre lati e si eleva per due piani fuori terra.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in mattoni pieni con la presenza anche di alcuni elementi in pietra; solai misti con voltine in laterizio e travi in ferro e solai piani; le partiture interne sono in muratura; tetto a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi. Sono presenti nella struttura portante elementi strutturali in cemento armato e acciaio, in quanto all'edificio di cui trattasi erano stati dati corso interventi di consolidamento-ristrutturazione che interessano anche le strutture.

I prospetti esposti a Sud (prospetto principale) ed ad Ovest si presentano intonacati e tinteggiati; il balcone del piano primo ha struttura in acciaio e laterizio ed è provvisto di parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice.

Il piano terra, oggetto di parziale ristrutturazione non completata, è così composto: cucinino, tinello, sala, due camere, tre ripostigli, cantina e portico, oltre al vano sottoscala.

Il piano primo, dove gli ambienti sono stati oggetto di intervento di manutenzione, è così composto: zona notte costituita da cinque camere, oltre ad un corridoio, due bagni, un ripostiglio ed un balcone lungo tutto il prospetto principale (Sud). E' inoltre presente un locale ex fienile.

Il corpo A ha superficie interna di mq. 294,98.

Le chiusure-tamponamento del portico al piano terra e del fienile al piano primo non risultano autorizzate e pertanto dovranno essere rimosse, considerata anche la precarietà e la tipologia degli elementi e dei materiali che le costituiscono.

Occorrerà procedere con SCIA a sanatoria per regolarizzare le opere realizzate nel "corpo A".

Occorrerà provvedere alla realizzazione di regolare scarico reflui come da indicazioni dell'ufficio tecnico del comune di Capriglio con nota del 24.09.2008 prot. 1568 che rende attualmente l'immobile inagibile.

Relativamente al corpo A, si precisa che risulta in parte dotato di impianti (elettrico, idraulico, sanitario di riscaldamento) non certificati, non provvisti di dichiarazioni di conformità e non rispondenti alla vigente normativa: necessitano di rilascio delle relative

certificazioni con conseguenti completamenti, realizzazioni e verifiche eseguite da tecnici abilitati certificatori.

### Il corpo B

Gi immobili costituenti il corpo B sono distinti in:

- LOCALE 1: tettoia aperta in aderenza al corpo principale (corpo A);
- LOCALE 2: tettoria aperta collocata a ridosso della strada comunale, prospettantesi verso l'interno dell'area del compendio immobiliare.

Entrambi i manufatti, in pessimo stato di conservazione, si elevano per un unico piano fuori terra; non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi e pertanto dovranno essere rimossi.

Gli immobili ricadono all'interno di area classificata dal PRGC come "Area agricola – art.29" con le prescrizioni contenute nell'art. 29 NTA e altresì in "Zona a vincolo idrogeologico – art.33", parte in "classe 2- Area di collina", parte in "classe 3a- "pericolosità geomorfologica tale da rendere inidonee a nuovi insediamenti ", parte in "classe 3a- "pericolosità geomorfologica tale da impedirne l'utilizzo "; come meglio precisato nella relazione di perizia cui si rinvia.

Dalla relazione di perizia emerge che gli immobili sono liberi.

### DESCRIZIONE CATASTALE:

Comune di Capriglio (AT) per la piena proprietà:

#### Catasto Terreni:

Foglio 5 particella n.52 ente urbano superficie are 10,02

Catasto Fabbricati Piano T-1 – Via San Giovanni nr. 37

Foglio 5 particella 52 subalterno 1 cat. A/3 Classe U consistenza vani 13 superficie catastale totale mq. 305 rendita euro 335,70

Catasto Fabbricati Piano T – Via San Giovanni nr. 37:

Foglio 5 particella 52 subalterno 2 cat. C/7 Classe U consistenza mq. 88 superficie catastale totale mq. 96 rendita euro 27,27

Foglio 5 particella 52 subalterno 3, bene comune non censibile

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla relazione redatta dal Geom. Enzo Valpreda (con studio in Asti, Via Comentina n. 38, tel. 0141/556253), alla quale si fa riferimento, e che

deve considerarsi parte integrante del presente avviso, anche per quanto riguarda la presentazione delle necessarie dichiarazioni agli Enti competenti.

Condizioni della vendita.

Il compendio 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 e 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; conseguentemente eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche urbanistici, spese condominiali, ecc., non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o riduzione del prezzo. Eventuali abusi edilizi dovranno essere regolarizzati a cure e spese dell'aggiudicatario ove consentito, presentando domanda nei termini di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380); in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base della vendita per il lotto unico è fissato in complessivi euro 24.000,00 (ventiquattromila/00). Offerta minima euro 18.000,00 (diciottomila/00), pari, ai sensi dell'art.571, secondo comma c.p.c., al 75% del prezzo base.**

**Offerte in aumento in caso di gara: euro 500,00.**

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 per la partecipazione a questa vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a euro € 20.577,00.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche previste nel presente avviso entro le ore 12,00 del giorno 8 SETTEMBRE 2026.

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e tutte le attività di cui agli artt. 571 e ss. cpc saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Anna Mattioli in Asti, Corso Alfieri n. 381.

L'udienza di vendita avverrà il giorno **9 SETTEMBRE 2026, ore 09,30** presso lo studio del professionista delegato Avv. Anna Mattioli in Asti, Corso Alfieri n. 381.

Luogo delle operazioni di vendita: tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti del c.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 Asti, Corso Alfieri n. 381, nelle date e negli orari specificati negli avvisi ex art. 570 c.p.c..

Modalità di presentazione delle offerte e partecipazione alla vendita senza incanto

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

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 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://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 a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverossia 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 dei 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 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 DM 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 minorenni, 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 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, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere le seguenti indicazioni:

- 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 anche a mezzo SMS;

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (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 la Banca Intesa San Paolo - Filiale di Asti IBAN IT34X0306910300100000070475; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 312/2017 RGE Tribunale di Asti, lotto unico 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. 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".

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.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo all'udienza di vendita telematica il **giorno 9 SETTEMBRE 2026 ore 09,30**.

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 il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura.

#### Deliberazione sulle offerte

a) Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida  
se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso (**euro 24.000,00 – ventiquattromila/00**), aggiudicherà il bene all'offerente;

se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (**euro 18.000,00 - diciottomila/00**), pari, ai sensi dell'art.571, secondo comma c.p.c., al 75% del prezzo base, aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia 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);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli arti. 588 e 589 c.p.c.

b) Nell'ipotesi di più offerte- gara tra gli offerenti

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 non inferiori a euro 500,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara, effettuata esclusivamente con modalità telematiche tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), avrà la durata di 6 (sei) giorni dal giorno 9 SETTEMBRE 2026 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche al giorno 15 SETTEMBRE 2026 ore 12,00. 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.

Aggiudicazione

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 e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione in favore del relativo offerente 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](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.

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

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 (termine soggetto a sospensione feriale).

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n.231/2007.

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/93, potrà subentrare nel contratto di mutuo purchè, entro il termine di 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 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. 119/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente 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 cc., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e invii via PEC presso lo studio del delegato in Asti, Corso Alfieri n. 381, 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 insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere l'importo dovuto al sottoscritto delegato per le spese ed i compensi necessari al trasferimento della proprietà del bene.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., con decadenza dall'aggiudicazione.

Spese a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di cui agli artt. 2, comma VII, D.M. 227/2015 e 591 bis, terzo comma, n. 11, c.p.c., relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, alla volturazione a Catasto (escluse quelle di cancellazione delle formalità pregiudizievoli).

A tale fine verrà richiesta successivamente all'aggiudicazione una somma sino al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese presunte, salvo successivo conguaglio. Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli onorari, le spese ed anticipazioni dovuti al delegato per le formalità di trasferimento.

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

Dopo l'aggiudicazione, il residuo prezzo deve essere versato entro il termine fissato nel medesimo avviso. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dalla aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

#### Custodia

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia n.81 — 10138 Torino, tel. 011/4731714, fax 011/4730562, cell. 366/6515980, e-mail: [ivgasti@ivgpiemonte.it](mailto:ivgasti@ivgpiemonte.it).

Gli interessati hanno la facoltà di contattare l'Istituto ai suddetti recapiti per poter ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita ed eventualmente concordare un'eventuale visita agli immobili stessi.

#### Informazioni supplementari: assistenza

Per ricevere supporto tecnico durante la fase di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. al seguente recapito: telefono staff vendita: 0586/20141 (attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18,00, esclusi i festivi).

#### Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, come per legge, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), unitamente all'ordinanza di delega ed

alla relazione di stima del bene, comprensiva di fotografie e planimetrie; la pubblicità sarà resa visibile anche mediante il sito web del Tribunale di Asti [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello di Torino [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Il presente avviso sarà inoltre notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del professionista delegato a mezzo pec; lo stesso sarà infine inserito nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti 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 Asti, Corso Alfieri n. 381, Tel. 0141/592288, nei giorni feriali, dalle ore 8,30 alle 13 e dalla 14.30 alle 17,30, ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni.

Il professionista delegato, infine,

#### STABILISCE

che nel caso in cui non si proceda alla vendita ed ove non siano pervenute istanze di assegnazione, si procederà sin da subito, a norma dell'art. 591 c.p.c., all'esito dell'incanto andato deserto, all'audizione delle parti presenti in vista dell'emissione di nuovo avviso di vendita, eventualmente a prezzo ridotto.

Per quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

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

Asti, 12 maggio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Mattioli