

**Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 89/2019**

La sottoscritta Avv. Roberta Rosso, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Via Ricciardi n. 1, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella esecuzione immobiliare n. 89/2019, giusta ordinanza in data 19.07.2021 emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Amoroso agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132 visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA****il giorno 4 dicembre 2025 (04.12.2025)****alle ore 16,00 per il LOTTO UNO****alle ore 16,30 per il LOTTO DUE**

presso il suo studio in Asti, Via Ricciardi n. 1



La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili

**LOTTO UNO**

In comune di Perletto (CN), Via Vesime n. 5, quota 1/1 di unità immobiliare ai piani terreno e primo e locali deposito al piano terreno censiti al Catasto Fabbricati Foglio 4 Mappale n. 456, Sub 1, cat. C/2, Cl. U, Cons. 16 mq, Rendita Euro 6,69 Piano T, Foglio 4 Mappale 456, Sub 2 Cat. C/2 Cl. U, Cons. 45 mq, Rendita Euro 18,82 Piano T, Foglio 4 Mappale n. 456 Sub 3 Cat. A/3 Cl. 2, Cons. 7,5 vani Rendita Euro 197,54.

Il fabbricato residenziale di due piani fuori terra realizzato da struttura portante in cemento armato, muratura perimetrale in mattoni e malta di cemento, solai, balconi e scala in laterizio di cemento armato con poco isolamento, copertura in tegole marsigliesi su orditura in legno, intonaco civile e tinteggiatura, serramenti in legno con vetri doppi al piano primo e tapparelle, mentre al piano terreno serramenti in legno con vetri singoli e portone in ferro, portoncino di

ingresso in legno e balcone con ringhiera in ferro. Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno/vetro, radiatori in ghisa per il riscaldamento dei locali.

Il piano terreno è costituito da scala centrale di accesso al piano superiore e locali deposito, studio e disimpegno, con altezza pari a mt. 2,88.

Il piano primo, di altezza pari a mt. 2,95 è costituito da n. 3 camere, bagno, disimpegno, cucina e soggiorno, forniti da ampio balcone sul lato cortile.

Al piano terreno, sullo stesso lotto di terreno, sono presenti n. 2 locali di deposito, realizzati in muratura, tetto ad una falda, copertura in lastre di lamiera con altezza media di mt. 2,10.

Informazioni urbanistiche

Fabbricato censito al mappale n. 456 edificato nell'anno 1973.

Licenza edilizia n. 23 del 29.10.1973 relativa a "Nuova costruzione abitazione RURALE" relativa alla realizzazione di alloggio al piano primo e garage/magazzino al piano terreno.

Cortile

Partica DIA del 25.10.2000 relativa a "Rifacimento pavimentazione cortile".

NON risulta certificato di Agibilità.

NON risulta l'autorizzazione per la costruzione del locale deposito esterno, insistente sul mappale n. 456 sub 1.

Sarà necessario presentare una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi Art. 36 DPR 380/2001 per modifiche interne/esterne e cambio di destinazione d'uso da locale garage a locale deposito al piano terreno del mappale n. 456 per i cui costi si rimanda espressamente all'elaborato peritale del Geom Lorena Mattis.

**Si specifica che trattandosi di ABITAZIONE RURALE in caso di aggiudicazione in favore di soggetto NON COLTIVATORE DIRETTO, dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario gli oneri per il passaggio da abitazione rurale a civile con quantificazione dei costi a cura del Comune di Perletto (CN).**

Il fabbricato è fornito di allacciamento elettrico, idrico, telefonico; **il riscaldamento è costituito da caldaia a legna sita al piano terreno del fabbricato del lotto n. 2 per produzione riscaldamento e acqua calda sanitari.**

**Si precisa inoltre che il fabbricato è collegato al fabbricato del lotto n. 2 da apertura tra il disimpegno del lotto n. 1 e la camera del lotto n. 2.**

Il bene ricade in zona "AREE DESTINATE AD USO PRODUTTIVO" dal vigente Piano regolatore generale comunale.

I locali adibiti a residenza (F.4, mapp. 456 sub 3) rientrano in Classe Energetica B e sono dotati di APE n. 2020 208511 0002.

Gli immobili risultano occupati dalla famiglia del debitore.

## LOTTO DUE

In comune di Perletto (CN), Via Vesime n. 5/B fabbricato residenziale censito a Catasto Fabbricati Foglio 4 Mappale n. 417 sub 1 Piano T-1 Cat. A/3 , Cl. 2, Cons. 5 vani, Euro 131,70.

Il lotto è costituito da edificio di due piani fuori terra di complessivi mq 218,00; realizzato da murature in mattoni semipieni lavorati a cassa vuota portante, solai in travetti prefabbricati e laterizio con poco isolamento, copertura in tegole marsigliesi su orditura in legno, serramenti in legno con vetri doppi al piano primo e persiane in legno, balcone con ringhiera in ferro, mentre al piano terreno portoni in ferro e legno.

Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno/vetro, radiatori in ghisa per il riscaldamento dei locali.

Il piano terreno è costituito da scala esterna in pietra, internamente locale di sgombero, cantina e centrale termica con altezza pari a mt. 2,90; il piano primo è costituito da camera, bagno, soggiorno, corridoio, dispensa e cucina con altezza pari a mt. 3,00.

Il fabbricato è fornito di allacciamento elettrico, idrico, telefonico; **il riscaldamento è costituito da caldaia a legna sita al piano terreno del fabbricato per produzione riscaldamento e acqua calda sanitari anche per il lotto n. 1.**

**Si precisa inoltre che il fabbricato è collegato al fabbricato del lotto n. 1 da apertura tra il disimpegno del lotto n. 1 e la camera del lotto n. 2.**

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno su cui è sito anche un fabbricato ad uso artigianale non oggetto di esecuzione.

L'accesso al fabbricato avviene sia dal cortile del mappale n. 456 sia dal mappale 217.

Informazioni urbanistiche

Il fabbricato residenziale è stato edificato nell'anno 1983.

Licenza di Costruzione n. 20 del 10.01.1983 relativa ad "Ampliamento e sistemazione fabbricato rurale ad uso abitazione" in Frazione Chiola, Via Vesime n.5/B.

Richiesta di "Mutamento da destinazione d'uso rurale a Civile Abitazione " relativa alla Licenza di Costruzione N. 20/83.

Pratica DIA del 25.10.2000 relativa a "Rifacimento pavimentazione cortile".

NON risulta il Certificato di Agibilità.

Per ciò che attiene le difformità e le modalità di regolarizzazione con i relativi oneri si fa espresso riferimento all'elaborato peritale del Geom. Lorena Mattis.

Il bene ricade in zona "AREE DESTINATE AD USO PRODUTTIVO" dal vigente Piano regolatore generale comunale.

Al fine di rendere autonomo il fabbricato oggetto di pignoramento, sarà necessario frazionare il terreno al mappale n. 417 e costituire un suo passaggio autonomo.

Sarà inoltre necessario procedere alla chiusura della porta di collegamento posta al primo piano dei due fabbricati.

La caldaia rimarrà utilizzata come riscaldamento comune con ripartizione dei costi di gestione e combustibile tra le due proprietà.

Circa l'eventuale costituzione di servitù di passaggio si fa espresso riferimento all'elaborato peritale del Geom. Lorena Mattis.

I locali adibiti a residenza (F.4, mapp. 414 sub 1) rientrano in Classe Energetica B e sono dotati di APE n. 2020 208511 0001.

<<>>

Gli immobili vengono venduti per intera quota della piena proprietà, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. e di quello catastale, liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, con tutti i diritti relativi, le ragioni ed azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù passive ed attive, passaggi soliti e sin qui praticati, fissi ed infissi, il tutto così come pervenuto all'esecutata.

In ogni caso si fa espresso riferimento a quanto esposto in perizia dal CTU geom. Lorena Mattis che si dà qui per trascritta ed integralmente nota agli offerenti.

<>

#### **Modalità e condizioni della vendita**

**LOTTO UNO – prezzo base € 17.000,00 (euro diciassettemila/00)**

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi € **12.750,00 (euro dodicimilasettecentocinquanta/00)**

Aumento minimo in caso di gara € 1.500,00.

**LOTTO DUE – prezzo base € 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00)**

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi € **12.375,00 (euro dodicimilatrecentosettantacinque/00).**

Aumento minimo in caso di gara € 1.500,00.

Gli immobili sono posti in vendita come liberi.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.



### PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c..

Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata al Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), la dichiarazione di offerta in bollo di € 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) pena l'inefficacia dell'offerta.

A pena di inammissibilità, la dichiarazione di offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, con una delle seguenti forme:

a) A mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

Oppure, in alternativa:

b) A mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione dell'offerente.

L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal giorno in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4 D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

-L'ufficio giudiziario, il numero di Ruolo Generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del bene / lotto per il quale l'offerta è proposta, il Referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-I dati identificativi del soggetto offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, se l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza od analogo codice identificativo;

- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

-L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.;

- Le modalità ed il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni 120 dalla data di vendita;

-L'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione all'IBAN come infra indicato;

-L'offerente dovrà altresì dichiarare se di 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).

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata a pena di inammissibilità da:

-Copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero di CRO del bonifico;

- Se persona fisica, da fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni; per escludere il bene 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 il soggetto offerente è soggetto extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

-Se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno da fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;

-Se persona giuridica da visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;

-Se procuratore legale da copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;

-Se l'offerta è formulata da più persone da 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.

Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.

Ogni offerente prima di effettuare l'offerta d'acquisto dovrà versare una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di CAUZIONE, esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la BANCA D'ALBA Intestato a Tribunale di Asti Esecuzione Immobiliare 89/2019 IBAN : IT05 W 08530 10300 000000253449 con causale: "Tribunale di Asti Es. Imm. 89/2019 versamento cauzione lotto n. ..." in tempo utile affinché l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica allegando copia della contabile dell'avvenuto pagamento.

Le udienze per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 s.s. c.p.c. si terranno il giorno **4 dicembre 2025 alle ore 16,00** per il **LOTTO UNO** ed **alle ore 16,30** per il **LOTTO DUE** così come descritti in premessa presso lo studio del

professionista delegato avv. Roberta Rosso in Asti, Via Ricciardi n. 1 a mezzo del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara come indicato in premessa, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali.

La gara sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) avrà la durata di giorni 6 dal medesimo giorno dell'udienza, in data **4 dicembre 2025** e fino alle ore **12,00** del giorno **10 dicembre 2025** salvo proroga.

Qualora provengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo del prolungamento. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- Maggior importo del prezzo offerto;
- A parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- A parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- A parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditate entro dieci giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 N. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Per l'immobile realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.



#### PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Il residuo prezzo – detratto l'importo della cauzione già versata – dovrà essere pagato tramite bonifico bancario nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data dell'udienza (con sospensione del suddetto termine nel periodo feriale, tra il 1° agosto ed il 31 agosto). È in facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine di 120 giorni per accelerare l'emissione del decreto di trasferimento. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, sempre tramite bonifico bancario, l'importo delle spese di trasferimento del bene a suo carico. I suddetti bonifici dovranno essere effettuati sul conto corrente già indicato: n. rapporto IT05 W 08530 10300 000000253449.

Contestualmente al versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire una corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al sottoscritto Professionista Delegato.

Nel caso in cui il creditore procedente o uno dei creditori intervenuti abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel suddetto contratto, a condizione che, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o omissioni nel calcolo del credito da parte dell'Istituto Fondiario ovvero contestazioni del credito stesso da parte dell'aggiudicatario non costituiranno giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento entro il termine indicato nell'offerta o comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non intende avvalersi della facoltà anzidetta, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 385/93, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, sul conto corrente che il medesimo avrà già comunicato al Delegato prima della vendita, entro il termine fissato per il saldo del prezzo, l'importo di tale saldo, fino alla concorrenza del credito dell'Istituto Fondiario per capitale, interessi e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato; in ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2 settimo comma DM 22/2015 (che verrà comunicato dal delegato) non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenga un'indicazione dettagliata della voci costitutive del credito assistito da ipoteca, l'Istituto Fondiario dovrà depositare sul PCT e comunicare via PEC al sottoscritto Professionista Delegato una nota di

precisazione del credito, nel quale si dovrà specificare: la data di inizio della morosità (scadenza della prima rata rimasta insoluta), numero delle rate insolute, del capitale residuo, dei criteri di calcolo degli interessi.

Il sottoscritto Professionista Delegato verificherà poi la natura di mutuo fondiario del credito azionato, la data di iscrizione dell'ipoteca, la corretta quantificazione del credito assistito da ipoteca.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà l'ipoteca di primo grado per cui solo a quest'ultimo dovrà essere pagato il saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare;

L'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5° comma T.U. 380/2001 ed all'art. 40 6° comma L. 28 febbraio 1985 n. 47.

A precisazione di quanto esposto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista Delegato la somma che gli verrà indicata per le spese a suo carico.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non provvederà al saldo del prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario medesimo e la cauzione sarà incamerata a titolo di multa e sarà fissato un nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

<>

#### SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis comma 2 c.p.c. e quindi, onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

<>

Ai sensi dell'art. 589 c.p.c. ogni creditore, entro il termine di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore all'importo delle spese di esecuzione e dei crediti aventi diritto a prelazione anteriore

a quello dell'istante ed al prezzo base stabilito per l'esperienza della vendita per cui è presentata.

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie. L'avviso d'asta sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo mail: [avv.roberta.rosso@gmail.com](mailto:avv.roberta.rosso@gmail.com) sarà inviata copia della perizia del CTU.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Strada Settimo 399/15 (10156) Torino, tel. 011 / 4731714 – 011/485338 – fax 011/4730562 – Cell. 366 6515980 -mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it) che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. 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 sottoscritto professionista delegato tra le ore 8,00 e le ore 20,00 presso il suo studio in Asti, Via Ricciardi n. 1 (tel. 0141 232089 fax 0141 1784438) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali informazioni nei giorni feriali, previo appuntamento telefonico.

Asti, 12 settembre 2025

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Roberta Rosso