Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 111/2018**

Il sottoscritto professionista delegato avv. Luca Magliano con studio in Alba (CN), Via Macrino n.1, nominato dal G.E. del Tribunale di Asti con ordinanza del 17.06.2019, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., avvisa che si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c. e del D.M. 32/2015, dei seguenti immobili:

LOTTO 2

UNITA' IMMOBILIARE AD USO LOCALE ARTIGIANALE

in Rocca d'Arazzo (AT) Via Rio n.19

Piena proprietà per intera quota su unità immobiliare ad uso locale artigianale in Rocca D'Arazzo (AT), Via Rio n. 19.

Il corpo di fabbrica adibito a locale artigianale (Foglio 5, Part. 984, *sub.12*) è in parte di epoca recente, costituito da una struttura portante in cemento armato-ferro e tamponatura in muratura. L'unità include un ufficio con riscaldamento (caldaia a pellet), solaio ribassato in pannelli di cartongesso (h 2.90m), antibagno e servizi igienici, un corridoio e n. 2 locali artigianali. La struttura del tetto è in ferro con struttura reticolare e copertura di fibrocemento in eternit. L'altezza dei locali è di 5.35/9.00m; mentre è di 4.90m nella parte con solaio ribassato. La pavimentazione è in battuto in calcestruzzo mentre risultano esserci le piastrelle in ceramica nei servizi igienici. All'immobile si accede per il tramite del cortile pertinenziale comune ad altri immobili, accatastato quale "Bene comune non censibile" e catastalmente individuato al Foglio 5, particella 984, *sub. 16.*

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI: Comune di Rocca D'Arazzo, Foglio 5, Part. 984, *sub.12*, Cat. D/7, rendita €.4.050,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare costituente il lotto 2 risulta libera per la procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al custode contestualmente al versamento del saldo

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

del prezzo.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (perizia redatta dall'esperto geom.S.Porrato) risulta quanto segue. il fabbricato che costituisce il lotto n.2 è situato nel Comune di Rocca D'Arazzo all'interno delle c.d. "Aree produttive artigianali di riordino e completamento" (ex art.30 n.t.a del vigente PRGC). Il fabbricato è stato edificato negli anni '70 come fabbricato rurale e stalla per allevamento poi, a seguito del condono del 1994, è stata variata la destinazione d'uso dell'immobile da rurale a commerciale (con Concessione Edilizia a Sanatoria n. 16/95 del 26.06.1995 Reg. 215 Notifica 11.05.1995 per mutamento di destinazione d'uso di locali ex agricoli in commerciali ed artigianali senza realizzazione di opere).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU ha provveduto alla realizzazione del certificato energetico per l'immobile ad uso artigianale oggetto del lotto n.2 relativamente agli spazi riscaldati (locali ufficio): il relativo certificato APE n. 2019 205318 0003 del 27.03.2019, scaduto il 31.12.2020, classifica l'immobile in classe G.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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 e nella sua integrazione in atti. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 30.620,00

OFFERTA MINIMA: € 22.965,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 28.12.2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 29.12.2026, ore 17:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Via Macrino n.1

GESTORE DELLA VENDITA: www.astetelematiche.it

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT24G0853022506000000001040

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

***

LOTTO 4

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE

in Rocca d'Arazzo (AT) Via Rio n.19

Piena proprietà per intera quota su unità immobiliare ad uso locale artigianale in Rocca D'Arazzo (AT), Via Rio n. 19.

Il corpo di fabbrica adibito a uso locale artigianale (Foglio 5 Part. 984, *sub.14*) presenta una copertura in parte con struttura in legno e coppi vecchi, una parte con struttura con travi in cemento armato e lastre in fibrocemento in eternit. L' altezza dell'immobile è di 4.00m/6.50, mentre è di 3.10m e 2.45 nelle due strutture imbullonate presumibilmente utilizzate in passato come ufficio.

Il fabbricato ha accesso per il tramite del cortile pertinenziale comune ad altri immobili, accatastato quale "Bene comune non censibile", e catastalmente individuato al Foglio 5, particella 984, *sub. 16.*

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI: Comune di Rocca D'Arazzo, Foglio 5, Part. 984, *sub.14*, Cat. D/7, rendita €.4.830,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare costituente il lotto 4 risulta libera per la procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (perizia redatta dall'esperto geom.S.Porrato) risulta quanto segue. Il fabbricato che costituisce il lotto n.4 è situato nel Comune di Rocca D'Arazzo all'interno delle c.d. "Aree produttive artigianali di riordino e completamento" (ex art.30 n.t.a del vigente PRGC); è costituito da una struttura portante in cemento armato-ferro e tamponatura in muratura, è stato edificato negli anni '70 come fabbricato rurale e stalla per allevamento, poi, a seguito del condono del 1994 (con Concessione Edilizia a Sanatoria n. 16/95 del 26.06.1995 Reg. 215 Notifica 11.05.1995 per mutamento di destinazione d'uso di locali ex agricoli in commerciali ed artigianali senza realizzazione di opere), è stata variata la destinazione d'uso di tale immobile.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 4
PREZZO BASE: € 32.000,00
OFFERTA MINIMA: € 24.000,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 28.12.2026 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 29.12.2026, ore 17:15
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Via Macrino n.1
GESTORE DELLA VENDITA: www.astetelematiche.it
CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT24G0853022506000000001040
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

***

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti ex lege, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

Il modulo web ministeriale è accessibile anche dalla scheda del singolo lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it; sul medesimo portale sono indicati i dati utili per gli adempimenti connessi alla presentazione dell'offerta.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione. Il manuale è altresì consultabile sul portale dei servizi telematici della Giustizia.

Di detto manuale si richiama, in particolare, l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via PEC non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015; detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi a tutti gli effetti presentata, se la

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le **ore 12.00 del 28.12.2026**.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e domicilio, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta), con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il numero di CRO ove risultante dalla contabile;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

2, del D.M. 32/2015.

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.

L'offerente potrà 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 depositare la relativa richiesta successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

All'offerta devono essere **allegati, a pena di inammissibilità** salvo ove diversamente specificato, i seguenti documenti:

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

= copia della documentazione attestante il versamento della cauzione, e segnatamente della contabile di avvenuto pagamento, dalla quale risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, prova certa della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità, da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= 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 prima del versamento del saldo 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 interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice competente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";

= l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;

= gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c.; nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese s.c., le cui coordinate sono: IBAN IT24G0853022506000000001040 – BIC ICRAITRREQ0, intestato "Tribunale di Asti Esec.Imm. R.G. 111/2018".

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione – Lotto n." con l'indicazione del numero del lotto cui essa è riferita.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito sul medesimo conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), salvo che sia esentato ai sensi della normativa applicabile.

Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta; il pagamento può essere eseguito con le modalità telematiche ivi previste.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla PEC inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita (www.astegiudiziarie.it).

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai recapiti in epigrafe per maggiori informazioni circa le modalità di svolgimento delle procedure di vendita.

A.7 – CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, avente i seguenti recapiti: Corso Francia 81 – 10138 Torino, tel. 011.485338, 011.4731714, cell. 366.6515980, e-mail: ivgasti@ivgpiemonte.it – pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'istituto per ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite degli immobili potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Alba (CN), via Macrino n.1.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del professionista delegato in Alba (CN), via Macrino n.1, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì tra le ore 8.00 e le ore 20.00.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **29 dicembre 2026**, secondo il seguente orario:

- alle **ore 17.00** relativamente al **lotto 2**;
- alle **ore 17.15** relativamente al **lotto 4**;

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 e in base alle istruzioni ricevute 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.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di **unica offerta valida** si procederà ai sensi dell'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In caso di **pluralità di offerte valide**, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, fermo restando che ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

o meno.

Gli offerenti che intenderanno partecipare alla gara dovranno formulare offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad €.2.000,00 (euro duemila/00)

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, avrà durata di **giorni 6 (sei)** e avrà **inizio il giorno 29.12.2026**, al termine dell'esame delle offerte telematiche e del vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato, e **si concluderà il giorno 04.01.2027 alle ore 12.00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma www.astetelematiche.it costituisce il 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.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione al termine del decorso del lasso temporale

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

fissato per lo svolgimento della gara.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, **entro il versamento del saldo prezzo**, dovrà dichiarare:

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;

b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia, producendo altresì certificato di stato civile e/o estratto dell'atto di matrimonio;

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio).

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo, dedotta la cauzione, in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta. Si precisa che tale termine non è soggetto a sospensione feriale.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385), nonché le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà, previa interlocuzione con il creditore fondiario anche in relazione alla persistenza del contratto di mutuo, pagare entro 15 giorni dall'aggiudicazione all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93 dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato, fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese indicate dall'art. 2, comma VII, del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e alla voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., 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, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio). Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, ciò dovrà avvenire a pena di decadenza entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
Mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o può essere richiesto al custode.

* * * *

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, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Alba, lì 02.11.2026
Il Professionista Delegato
Avv. Luca Magliano