

*Il Professionista Delegato*

**Avv. Anna Ferrero**

Via Garibaldi n.11-2 – 14015 San Damiano d'Asti (AT)

Tel.-fax 0141-9714124 dell.3391775863

e-mail: [annaferrero1982@libero.it](mailto:annaferrero1982@libero.it)

P.E.C.: [anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu](mailto:anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu)

## **TRIBUNALE CIVILE DI ASTI**

Esecuzione immobiliare n.60-2020+66-21+161-21 RG.E. Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott. Gian Andrea Morbelli

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Ferrero

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Anna Ferrero (C.F.: FRRNNA82B64A4790, fax 0141-971424, P.E.C.: [anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu](mailto:anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu)) con studio in San Damiano D'Asti (AT) – Via Garibaldi n. 11-2, 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 dottor Gian Andrea Morbelli e visti gli artt. 591 bis, 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 si procederà alla

### **VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

**il giorno 14 maggio 2025 ore per il lotto 5** avanti al delegato alla vendita Avv. Anna Ferrero, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n, 11-2 , dei seguenti immobili:

### **LOTTO 5**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Nel Comune di BRA, piena proprietà, il tutto così distinti al N.C.E.U. così come segue:

Sito nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293

- Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

- Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

## **Descrizione immobile**

Proprietà site nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293 – 293/A – 295. Nello specifico trattasi di unità commerciale posta a piano terreno con accesso diretto dal civico 295 di Via Vittorio Emanuele, ed autorimessa utilizzata come magazzino, ubicata all'interno del cortile, con accesso tramite passo carraio con civico 293.

Entrambe le unità fanno parte del fabbricato residenziale denominato Condominio “Aprile”, ubicato in una delle Vie Principali della Città di Bra, a ridosso dell'isola pedonale in cui si sviluppa il “centro commerciale naturale” braidese. L'unità commerciale in oggetto è posta al piano terreno, e presenta due ampie vetrine dotate di porta di ingresso, una delle quali consente l'accesso al locale. Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come *“Tessuto storico a corti chiuse concatenate”*, ed in particolare il fabbricato risulta identificato come *“Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata”*. L'intero complesso immobiliare risulta costituito da n. 6 unità residenziali, n. 3 unità commerciali, n. 5 autorimesse ed 1 magazzino. L'unità commerciale accoglie l'attività di rosticceria e ristorante denominato “La Cina di Wu”. Dal civico 285 si accede ad una prima sala adibita ad ingresso, ove risulta ubicato il bancone per il servizio, ed alcuni tavolini. Questa sala risulta essere direttamente collegata con un secondo ambiente, di fatto un disimpegno sul quale si affacciano antibagno per la clientela, e lo spogliatoio per il personale, e ove risulta anche collocato il bancone per il self-service. Attraverso questo disimpegno si accede all'ultimo ambiente destinato a sala ristorazione, che risulta dotata di uscita di sicurezza sul cortile di pertinenza dell'immobile. Nella sala di ingresso, proprio a ridosso del bancone, è posizionata una porta passante che apre sulla cucina; nella cucina trova ubicazione una piccola dispensa. Cucina e dispensa risultano dotate di vetrina con porta apribile su Via Vittorio Emanuele; la cucina presenta anche un'apertura (finestra) sul cortile di pertinenza dell'immobile. Il locale spogliatoio ed il bagno a servizio del personale risultano ciechi e privi di ventilazione, mentre antibagno e bagno a servizio della clientela risultano dotati di finestre con apertura a vasistas verso il cortile; il rivestimento delle pareti del bagno e dell'antibagno raggiungono l'altezza di circa cm. 210, e risulta realizzato con piastrelloni rettangolari bicolore (grigio chiaro e grigio scuro). Il bagno, accessibile ai disabili, risulta dotato di lavabo e vaso; l'antibagno è anch'esso dotato di lavabo. Spogliatoio e bagno a servizio del personale presentano rivestimento in ceramica chiara fino all'altezza di cm. 210. L'altezza interna dei locali risulta variabile tra i cm. 288, e i 300 cm. La pavimentazione di tutti i locali risulta in piastrelloni di ceramica sfumata sul grigio. Il riscaldamento è autonomo, la caldaietta posizionata in apposito vano nel cortile

produce anche acqua calda sanitaria. In tutto il locale è presente un solo radiatore, a colonna, ubicato nell'antibagno del servizio igienico a disposizione della clientela; tale radiatore, a colonna, risulta privo di valvola termostatica. Il riscaldamento di tutto il locale viene gestito da due termostati, uno a marca "General", di tipo elettronico, posizionato accanto all'ingresso dell'antibagno, e l'altro, anch'esso elettronico, posizionato all'ingresso del locale. Posizionato a soffitto, tra la sala ristorante ed il disimpegno, si trova un ventilconvettore a marca "Sabiana". Nel cortile di pertinenza dell'intero fabbricato, trova collocazione un basso fabbricato contenente n. 5 autorimesse; la prima sulla destra, entrando dal cancello carraio, viene utilizzata dall'attività come magazzino. Il locale ha un'altezza interna pari a cm. 275, pavimentazione in ceramica e rivestimento in ceramica alto circa cm. 182. La superficie complessiva risulta essere circa Mq. 10,00. Il portone di accesso, con apertura manuale, a doppia anta, risulta in ferro e vetro.

### **Situazione urbanistica**

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico -urbanistiche.

- Sulla mappa di impianto catastale, risalente a fine Ottocento, la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta corrispondente allo stato dei luoghi;
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi;
- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 – 1975 - e successivi, fino a quello attualmente in vigore, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi;
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi;

Inoltre, il complesso immobiliare, ubicato nel Centro Storico della Città di Bra, ricade in area individuata come "Tessuto storico a corti chiuse concatenate", ed in particolare si evidenzia il fatto che lo stesso fabbricato, risulti identificato come "Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata". A fronte di quanto sopra esposto, possiamo ritenere che il fabbricato nella sua complessità, risulti conforme alle normative urbanistiche

Inoltre, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1971 del 27/06/1970 avente ad oggetto “Riforma del fabbricato e costruzione di autorimesse”

- Inizio lavori non reperita

- Fine lavori non reperita

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1909/2000 del 14/12/2000 avente ad oggetto: ”Lavori di manutenzione ad unità immobiliare” (non ben identificata in quanto compare un diverso numero di mappa)- probabilmente non oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, “i quali non comportano alcuna modifica della sagoma esterna del fabbricato, né aumento della volumetria o modifica dei prospetti”.

Inizio lavori: 08/01/2000 Fine lavori non reperita Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 55/2005 del 21/02/2005 avente ad oggetto “Sistemazione facciate con scrostamento, rifacimento intonaci, sistemazione impianti elettrici, termici ed idraulici, nuove pavimentazioni alle unità.

- Inizio lavori non reperita

- Fine lavori non reperita

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2803/2008 del 22/08/2008 avente ad oggetto “Opere di manutenzione ordinaria consistenti in: rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti interni, tinteggiature”.

- Inizio lavori non reperita

- Fine lavori non reperita

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. n. 204/2011 Intestata a: “La Cina di Wu Xueli” avente ad oggetto “Cambio parziale di destinazione d’uso dei locali magazzino e sgombero in locale commerciale; sostituzione dei serramenti esterni, demolizione parziale di tramezzature interne, non portanti, e ricostruzione delle stesse al fine di una diversa distribuzione degli spazi interni; rifacimento impianto idrico-sanitario termico, e adeguamento impianto elettrico.

- Inizio lavori: 01/11/2011

- Fine lavori: 07/03/2011

La superficie utile calpestabile dell’unità commerciale risulta essere così quantificata: unità commerciale mq 104,83

La superficie commerciale è circa: unità commerciale mq 128,00

La superficie utile calpestabile dell'autorimessa risulta essere circa Mq. 10,33 La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa Mq. 11,90

### **Situazione occupazionale**

Per quanto riguarda i suddetti immobili risulta, in essere, un regolare contratto di locazione stipulato in data 1 Novembre 2011 con durata di anni nove e scadenza al giorno 31 Ottobre 2020, e si intenderà tacitamente rinnovato per lo stesso periodo e alle stesse condizioni. Il contratto di locazione è per uso commerciale. Il canone mensile è pari ad €. =750,00= (diconsi settecentocinquanta euro/00) per un importo annuo pari ad €. =9.000,00= (diconsi novemila/00).

### **SANATORIA DEI LOTTI PERIZIATI: SI RICHIAMA LA PERIZIA**

in seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi presentata al Comune di Bra in data 10/11/2021, 28/12/2021, 07/01/2022, è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dei seguenti manufatti edilizi:

### **IMMOBILI GRUPPO "E": lotto 5**

Per quanto riguarda l'attività commerciale posta a piano terreno, la stessa risulta conforme ai provvedimenti edilizi in precedenza elencati, ed interessata in particolar modo dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 204/2011. Per quanto riguarda l'autorimessa, invece, si segnalano alcune difformità, quali:

- Leggera variazione delle dimensioni;
- Presenza di un pilastro non rappresentato;
- Per quanto sopra elencato, si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = €. 195,00

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = €. 516,00

3- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = €. 600,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

4- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = €. 50,00

5- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = €. 300,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Totale Generale = €. 1.661,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

- Il prezzo base della vendita per il **lotto 5 euro 114.000,00** con aumento minimo in caso di gara di **€. 2.000,00 per tutti**.
- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a **euro 85.500,00 per il lotto5**.
- 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 att 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), che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

## **PRESENTAZIONE OFFERTE E VERSAMENTO CAUZIONE**

- Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le **ore 12,00 del giorno 13 maggio 2025** a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it), dichiarazione di offerta in bollo di euro 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 d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:

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

ovvero, 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 d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal dì 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 della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'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 risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni centoventi dalla data della 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;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.
- L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:**

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- se persona fisica, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;

- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'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, 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, 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, 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 al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca D'Alba filiale di San Damiano d'Asti, intestato al Tribunale di Asti - esec. imm. R.G. 60-2020+66-21+161-21 IBAN: IT74X0853047670000000269265 con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 60-2020+66-21+161-21 R.G.E. versamento cauzione...lotto numero...", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le **ore 12,00 del giorno 13 maggio 2025** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate entro 10 giorni a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
- L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni a' sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno **14 maggio 2025 alle ore 15,00 per il lotto 5** presso lo studio del professionista delegato Avv. Anna Ferrero in San Damiano d' Asti, Via Garibaldi



n. 11-2, 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.

## **GARA TRA OFFERENTI**

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 € 2.000,00 per il lotto uno ed euro per il lotto due con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data **14 maggio 2025 ore 15,00** e fino alle ore **12,00 del 19 maggio 2025**, salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. 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.

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.

## **AGGIUDICAZIONE**

- 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 (di cui oltre) da parte del delegato.
- 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 contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di 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. 1/9/93 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, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e Spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

## **PUBBLICAZIONE**

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione 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), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Anna Ferrero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n. 11-2 (tel. 339-1775863), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

#### **CUSTODIA**

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it). Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

#### **PUBBLICITA'**

Pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle

offerte, almeno una volta e per estratto sulla testate: inserito sui seguenti 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), unitamente alla relazione peritale.

\*\*\*            \*\*\*

San Damiano d'Asti, lì 09.02.2025

Il Professionista Delegato Avv. Anna Ferrero