

*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. 21-2019+234-2019 RG.E. Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Ferrero

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Anna Ferrero (C.F.: FRRNNA82B64A479O, 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 dott. G. Amoroso e del provvedimento emesso dal Tribunale di Asti il 09/05/2018 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 alle ore 15,00** 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 UNO**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Nel Comune di **VIGLIANO D' ASTI**, piena proprietà, il tutto così **distinti al N.C.E.U. così come segue:**

#### **Nuovo Catasto Edilizio Urbano:**

Foglio <b>2</b>	Mapp. <b>828</b>	Sub. <b>2</b>	Cat. <b>A/2</b>	Cl. <b>1</b>	Consistenza <b>10 vani</b>	Rendita € <b>408,00</b>
Foglio <b>2</b>	Mapp. <b>828</b>	Sub. <b>3</b>	Cat. <b>D/10</b>	Cl. -	Consistenza -	Rendita € <b>834,00</b>

#### **Nuovo Catasto Terreni:**

Foglio <b>2</b>	Mapp. <b>828</b>	<b>Ente urbano</b>	Superficie mq <b>1.770</b>	-
-----------------	------------------	--------------------	----------------------------	---

Si precisa che le unità immobiliari sono state pignorate, per la quota di proprietà di 1/1, in capo ai debitori in comunione legali dei beni.

**Nel Comune di VIGLIANO D' ASTI, piena proprietà, il tutto così distinti al N.C.E.U. così come segue:**

Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Sub. ---	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 528,00
Foglio 2	Mapp. 825	Ente urbano		Superficie mq 1.938	Rendita € -	

### **Descrizioni degli immobili**

Il complesso immobiliare composto dai corpi di fabbrica oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato destinato a residenza con annessa la parte destinata all'attività agricola dell' esecutato; lo stesso si sviluppa su tre piani, due fuori terra oltre ad un piano seminterrato; sulla stessa area è presente un capannone, di più recente edificazione, adibito a ricovero attrezzi e stalla. Il complesso si trova in Via Duca d'Aosta n.10 ed insiste sui mappali 825 e 828 del Foglio 2, Enti Urbani di superficie complessiva pari a mq 3.708; allo stesso si accede dalla via pubblica attraverso due cancelli carrai. Ai fini della presente descrizione si ritiene, al fine di una più semplice lettura, suddividere gli immobili in relazione al loro identificativo catastale. Il fabbricato avente destinazione residenziale, identificato al Foglio 2 mappale 828 sub 2, si sviluppa su due piani fuori terra, le facciate sono intonacate e presumibilmente non tinteggiate da molti anni, gli elementi oscuranti sono costituiti da gelosie alla piemontese, in parte in legno ed in parte in alluminio. Il manto di copertura è in tegole su orditura in legno per quanto concerne la manica principale, mentre il successivo ampliamento sul lato nord è costituito da onduline in fibrocemento. Al piano terreno è presente una cucina con angolo cottura, i pavimenti sono in graniglia; adiacente alla medesima è presente una camera da letto con pavimento in gres che è collegata ad un servizio igienico dotato di sanitari e piatto doccia nonché di rivestimento delle pareti in piastrelle. Sempre al piano terreno sono presenti due locali ripostiglio attraverso i quali si può accedere alla stalla adiacente. Nella sagoma originaria della casa ex rurale è presente ancora una camera destinata a studio/ufficio. sempre al piano terreno, però nella parte recuperata in un secondo tempo, sono presenti una camera da letto, un servizio igienico ed un ampio salone con una grande superficie vetrata. Questi ultimi locali sono dotati di pavimento in ceramica. Salendo attraverso una scala in muratura rivestita con pedate in graniglia si accede al piano secondo, dove troviamo tre camere da letto di discrete dimensioni con pavimenti in graniglia. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e riscaldamento con termosifoni in ghisa. I serramenti esterno sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere appena sufficiente. Il fabbricato avente destinazione produttiva legata all'azienda agricola dell'esecutato, identificato al Foglio 2 mappale 828 sub 3, si sviluppa su tre, due piani fuori terra e uno seminterrato; le facciate sono in parte intonacate ma con evidenti segni degrado, in parte sono costituite da blocchetti in cls ed in parte in

mattoni in laterizio non intonacate. Al piano terreno è presente una stalla destinata all'allevamento dei bovini con pavimento in battuto di cemento e serramenti in metallo e vetro ; al di sopra della stessa troviamo un fienile a nudo tetto tamponato con laterizi a nido d'ape. In aderenza alla stalla, sempre al piano terreno, è presente un ricovero attrezzi a nudo tetto a cui è stata aggiunta una più ampia tettoia aperta, anch'essa a nudo tetto con copertura in lamiera, che dovrà essere rimossa in quanto non rispondente all'attuale normativa di PRGC. Al piano seminterrato invece sono presenti tre ampi locali sempre destinati all'azienda agricola. Il primo ha funzione di cantina per vinificazione, adeguatamente piastrellata con piastrelle di gres e canaline di raccolta dei liquidi; gli altri due fungono da deposito attrezzi e mezzi agricoli si trovano in parte sotto la civile abitazione mentre uno ha copertura in onduline su struttura in legno. Esternamente è presente un basso fabbricato, regolarmente censito al NCEU ma di cui non si è trovata documentazione, molto presumibilmente realizzato antecedentemente il 01/09/1967, destinato a tettoia e pollaio per animali da cortile. Lo stato generale dei beni pignorati risulta essere appena sufficiente per la propria destinazione d'uso. Il secondo fabbricato avente destinazione produttiva legata all'azienda agricola dell'esecutato, identificato al Foglio 2 mappale 825, si sviluppa su un unico piano fuori terra; trattasi di un capannone a se stante, realizzato con struttura in metallo, la parte inferiore è tamponata con blocchetti in cls mentre superiormente sono presenti dei serramenti in ferro e vetro; i portoni scorrevoli di accesso sono in metallo. Lo stesso ha funzioni di deposito attrezzi agricoli ma è anche utilizzato come stalla per i bovini. In aderenza allo stesso è stata realizzata una tettoia, la cui copertura è costituita da lastre in lamiera poggianti su pali in legno, che da una parte sono appoggiati al capannone appena citato mentre la parte più bassa è appoggiata su un terrapieno (che costituisce il piano del cortile del fabbricato principale) protetto anch'esso da lamiere dietro le quali non si è avuto modo di accedere per una più precisa descrizione. Lo stato generale dei beni pignorati risulta essere appena sufficiente per la propria destinazione d'uso. Vengono di seguito calcolate le superfici calpestabili delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

#### PIANO TERRENO

~ Soggiorno	mq 32,12
~ Cucina	mq 20,36
~ Camera 1	mq 20,20
~ Camera 2	mq 19,44
~ Camera 3	mq 17,74
~ Ripostiglio 1	mq 7,46
~ Ripostiglio 2	mq 9,26
~ Bagno 1	mq 7,18
~ Bagno 2	mq 3,84

- ~ Disimpegno 1 mq 4,72
- ~ Disimpegno 2 mq 4,69
- ~ Balcone mq 5,50

PIANO PRIMO

- ~ Camera mq 14,60
- ~ Camera mq 19,44
- ~ Camera mq 19,40
- ~ Locale di sgombero mq 20,50
- ~ Balcone mq 8,60

Per una superficie calpestabile totale relativa all' U.I. residenziale pari a 235,05 mq.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta essere pari:

N.C.E.U. Fg. 2 n. 828 Sub. 2 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 10 **mq 297,63**

PIANO INTERRATO

- ~ Cantina mq 96,54
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 94,07
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 132,59
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 14,05
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 19,35

PIANO TERRENO

- ~ Stalla mq 94,95
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 26,56

PIANO PRIMO

- ~ Fienile a nudo tetto mq 108,96

Per una superficie calpestabile totale relativa all' U.I. non residenziale pari a 587,07 mq. Nel caso in esame, per il calcolo della superficie commerciale è necessario comprendere:

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta essere pari:

N.C.E.U. Fg. 2 n. 828 Sub. 3 Cat. D/10 **mq 708,48**

Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Sub. ---	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 528,00
----------	-----------------------	----------	-----------	-------	---------------	------------------

PIANO TERRENO

~ Capannone Uso agricolo	mq 307,06
~ Tettoia aperta su due lati	mq 161,73

Per una superficie calpestabile totale relativa all' U.I. non residenziale pari a 468,79 mq.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta essere pari:

N.C.E.U. Fg. 2 n. 828 Sub. 3 Cat. D/10 **mq 480,31**

### **Situazione urbanistico-edilizia**

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale risultano essere censiti al N.C.E.U. e al NCT del Comune di Vigliano d'Asti come descritto nei paragrafi precedenti. Il fabbricato residenziale con annessi i locali necessari all'attività agricola (Foglio 2 Mappale 828 sub. 2 e 3) ricade in zona che il PRGC del Comune di Vigliano d'Asti classifica come AREA B1 – Lotto edificato di Tipo D cui fa riferimento l'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato avente destinazione di capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli (Foglio 2 Mappale 825) si trova invece in AREA AGRICOLA. Il sottoscritto ha effettuato, in data 31.10.2019, ricerche presso i competenti uffici ed archivi comunali al fine di reperire gli atti autorizzativi inerenti i fabbricati in esame. È bene dividere, ai fini dell'elenco delle autorizzazioni reperite, il fabbricato residenziale con annessi i locali necessari all'attività agricola (Foglio 2 Mappale 828 sub. 2 e 3) dal capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli (Foglio 2 Mappale 825). Relativamente al fabbricato residenziale con annessi i locali necessari all'attività agricola (Foglio 2 Mappale 828 sub. 2 e 3) possiamo sicuramente dire che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 (quindi anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 06.08.1967 “Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 e smi):

- Concessione Edilizia 14/93 del 20.08.1993 : “Completamento di fabbricato rurale con formazione di vani e servizi igienici in cambio di destinazione d'uso di locali d'uso”;
- Autorizzazione alla Abitabilità del 10/05/1995;
- Autorizzazione Edilizia n.03/2001 del 03.07/2011: Opere interne di ripristino locale cantina, sistemazione dei cortili esterni, muri di recinzione e contenimento - OPERE NON REALIZZATE;
- Permesso di Costruire gratuito n.03/2011 del 15.06.2011: “Realizzazione di Tettoia ad uso ricovero attrezzature e derrate” - MAI REALIZZATA
- Richiesta 2012 Nuova tettoia in Variante SOSPESA E MAI REALIZZATA

Si è riscontrata la difformità di una tettoia posta in aderenza al fabbricato principale (lungo il lato Ovest), avente dimensioni pari a circa mq 68,15. Detta tettoia non potrà essere sanata ma dovrà essere demolita. Si prevede un costo per la demolizione della struttura, con conservazione del materiale in loco (in quanto potrebbe essere riutilizzato in altri ambiti, pari ad € 75,00/mq,

considerando ivi compresi i costi della sicurezza (per esempio il noleggio di un cestello elevatore). Pertanto il suddetto costo di demolizione, da scomputare dal prezzo di acquisto, sarà pari a:

-mq 68.15 x €/mq 75,00 = € **5.111,25**

- Relativamente al capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli (Foglio 2 Mappale 825).

- Concessione Edilizia n.20/1997 del 10.11.1997 per la costruzione di capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli

- Richiesta di Permesso di Costruire a Sanatoria (presentata in data 16.04.2016) per opere in difformità alla Concessione Edilizia n.20/1997 per cui è stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia del Comune di Vigliano, condizionato però al completamento della documentazione mancante, tra cui ricordiamo l'atto di vincolo a destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.

- Si è riscontrata la difformità del capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli come da progetto legato alla richiesta di sanatoria di cui sopra, con adiacente tettoia aperta su due lati.

- In detto caso sarà possibile sanare la situazione in difformità, rispondendo adeguatamente alle richieste e prescrizioni della Commissione Edilizia del Comune di Vigliano d'Asti come da richiesta del 28.06.2016 prot. 1260.

### **Stato occupazione**

l'immobile è occupato dagli esecutati.

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

- Il prezzo base della vendita per il **lotto uno** è fissato in complessivi **euro 80.200,00** con aumento minimo in caso di gara di **€ 2.000,00**.
- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a **€ 60.150,00 per il lotto uno**.
- 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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. 21-19 IBAN: IT 50U0853047670000000257938 con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 21/2019 R.G.E. versamento cauzione", 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 ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno **14 maggio 2025 alle ore 15,00** 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, li 19.02.2025

Il Professionista Delegato Avv. Anna Ferrero