

STUDIO LEGALE FARINETTI-FERRERO

Associazione Professionale

Avv. Maria Cristina Farinetti

P.za Trento e Trieste, 12 – 12043 CANALE (CN)

Tel e Fax 0173 970312

P.E.C. mariacristina.farinetti@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 119/2012 + 29/2022 R.G.E.

L'avv. Maria Cristina Farinetti, professionista delegata ai sensi dell'articolo 591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione giusta ordinanza del 04.10.2022, visto l'articolo 569 e ss cpc, in relazione alle esecuzioni riunite 119/2012 + 29/2022 pendenti avanti al Tribunale di Asti

AVVISA CHE

il giorno **13 DICEMBRE 2024 ore 15:00** avrà luogo presso lo studio della sottoscritta in Canale (CN), Piazza Trento e Trieste n. 12, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**, per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it e con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea Spa, avente ad oggetto i seguenti beni:

LOTTO Unico - Piena proprietà per l'intero:

Comune di Sommariva Perno (CN),

Frazione San Giuseppe n. 55

Al prezzo base di € 136.560,00

Descrizione compendio immobiliare

Il compendio immobiliare di terreni e fabbricati oggetto della presente procedura, composto da fabbricato bifamiliare di abitazione elevato a tre piani fuori terra (di cui uno sottotetto) oltre a piano interrato, altro fabbricato in corso di costruzione sviluppato su due piani e precisamente piano terra (in parte seminterrato) e piano primo, oltre ad aree pertinenziali in parte pavimentate (con battuto di cls o asfaltati) ed adibite a cortile e/o spazio di manovra ed in parte tenute a verde con differente forma di governo (il tutto per una superficie catastale complessiva di mq. 1.943), risulta posto in Comune di Sommariva Perno (CN), e precisamente in Frazione San Giuseppe.

Relativamente alla collocazione del compendio immobiliare entro la Frazione San Giuseppe questo, costituente unico blocco di fabbricati e relative aree pertinenziali di forma irregolare pressoché riconducibile ad una forma trapezoidale, risulta collocato in posizione di versante con pendenza a salire in direzione sud-ovest / nord-est e facente parte della porzione di costruito delimitata a nord dalla Strada Comunale dell'Erta (su cui la proprietà pignorata si affaccia con fronte di circa m. 39,00) ed a sud dalla Strada Provinciale 241, assi viari che costituiscono anche parziale delimitazione del compendio in oggetto rispettivamente in direzione nord-est e sud-ovest. La porzione di versante entro cui trova collocazione quanto oggetto di procedura, proprio allo scopo di procedere nell'edificazione degli immobili eseguiti, è stata in passato oggetto di sbancamenti (con conseguente realizzazione di opere di sostegno controterra per la cui descrizione si fa rimando a quanto riportato di seguito e negli elaborati peritali in atti), tali per cui all'attualità la stessa si costituisce di fatto di due porzioni. Di queste la prima, più a valle ed ove trovano ubicazione i fabbricati facenti parte di quanto pignorato, si colloca ad una quota maggiore di circa m. 3,95 dal punto d'intersezione tra la Strada Provinciale 241 e la viabilità interna alla proprietà eseguita di accesso alla medesima (ipotizzando di assumere quale riferimento la quota di base del piano terra del fabbricato di cui al Fig. 20, n. 1204, sub. 11, 13, 14 e 15), condizione questa per la quale parte dell'area cortilizia antistante ai fabbricati presenta giacitura lievemente acclive con pendenza variabile a salire in direzione sud-ovest / nord-est. Per quanto concerne invece la seconda porzione del compendio, interposta tra il muro controterra edificato a monte del fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fig. 20, n. 1205 e la Strada

Comunale dell'Erta, questa, tenuta a verde, presenta giacitura acclive con pendenza a salire in direzione sud-ovest / nord-est in alcuni punti oltre il 50,00 %.

La proprietà esecutata risulta accessibile dalla Strada Provinciale 241 per mezzo di un tratto di viabilità interna al lotto con pendenza a salire in direzione sud-ovest / nord-est pari a circa il 12,00 % su cui è collocato un cancello carraio utilizzato, analogamente a porzione dell'area cortilizia, anche quale accesso veicolare a fondi di terzi di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 1156, 1211, 1213 e 1226 salvo altri (di tale servitù non è stato trovato riscontro su rogiti, anche con ricerche presso la Conservatoria RR.II. di Alba, ma il passaggio, come osservato nella CTU, è apparente in loco e verosimilmente da sempre praticato). Il compendio immobiliare pignorato risulta in loco non completamente delimitato verso le confinanti proprietà. Nello specifico la proprietà risulta delimitata verso nord-ovest, ossia verso fondo di terzi di cui al Fg. 20, n. 405, per mezzo di muri controterra e/o cordoli in muratura con soprastante rete metallica ed in direzione nord-est (cioè verso la Strada comunale dell'Erta) tramite un cordolo di muratura con soprastante rete metallica edificato pressoché a confine con la pubblica via. Verso sud e sud-est il compendio si presenta parzialmente delimitato verso fondi terzi da un muro controterra.

Per quanto concerne le aree esterne di pertinenza dei fabbricati costituenti il complesso oggetto di procedura (per le quali per una descrizione in dettaglio si fa rimando agli elaborati peritali in atti, da intendersi in questa sede integralmente richiamati e al cui contenuto si rinvia) queste si presentano generalmente in mediocre stato manutentivo.

Di seguito si procede alla descrizione dei corpi di fabbrica costituenti la proprietà oggetto di esecuzione.

- **Fabbricato bifamiliare entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1204 e attualmente censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 13, 14 e 15**

Per la costruzione di tale fabbricato, costituente elemento principale del compendio immobiliare pignorato, veniva depositata domanda di licenza per opere edilizie prot. n. 592 del 22.04.1976 volta alla presentazione di *"... progetto di nuova costruzione ad uso di complesso produttivo laboratorio – magazzino e abitazione ..."*, cui seguivano successive domande con rilascio di provvedimenti edilizi, più oltre elencati.

Tale fabbricato, libero a tre lati, edificato in aderenza di immobile di terzi in direzione nord-ovest ed antistante il cui prospetto principale risulta collocato un terrapieno tenuto ad area verde, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo o sottotetto) oltre a piano interrato il tutto collegato a mezzo scala interna all'immobile, presenta verosimilmente struttura portante costituita da pilastri in C.A. ed orizzontamenti in latero – cemento, copertura a due falde con testa di padiglione e linea di colmo orientata in direzione nord-ovest / sud-est avente manto presumibilmente in tegole di cemento tipo "portoghesi" posato su sottostante solaio inclinato in latero-cemento e caratterizzato dalla presenza di velux ed abbaini costituenti aperture a servizio dei locali ubicati a piano secondo o sottotetto. Detto immobile risulta così costituito:

- a piano interrato (posto a quota inferiore di circa m. 0,50 rispetto alla quota del piano terra): cantina e centrale termica. Tali locali, accessibili anche direttamente dall'esterno per mezzo di una porta metallica prospiciente su cortile, presentano altezza utile interna rilevata ridotta e variabile da circa m. 1,77 a circa m. 1,98, condizione questa che porta ad individuarli oltre che come pertinenza all'abitazione, anche quali aventi funzione d'intercapedine posta a separazione del fabbricato dal terrapieno antistante il prospetto sud-ovest del medesimo;

- a piano terra: porticato esterno di accesso al vano scala interno allo stabile oltre ad ampio magazzino lasciato al rustico ed avente altezza utile interna variabile da circa m. 4,49 a circa m. 4,55;

- a piano primo: unità immobiliare abitativa edificata su unico piano ed accessibile sia da vano scala interno alla costruzione che dall'esterno per mezzo di una scala insistente sul prospetto sud-ovest dello stabile composta da 2 disimpegni, cucina, zona pranzo, soggiorno, tre camere, due bagni e ripostiglio oltre a due balconi e terrazzo, tutti locali questi aventi altezza utile interna pari a circa m. 2,98; si precisa che nell'elaborato peritale del 12.12.2022, con riferimento a tale unità, vengono segnalate opere eseguite in

assenza di titoli abitativi e che dovranno, dunque, essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, ove necessario, tramite pratiche edilizia in sanatoria: parziale demolizione e riduzione a parapetto di tramezzatura in precedenza posta a separazione della zona pranzo da adiacente disimpegno con conseguente formazione di unico ambiente a pianta libera e posa entro il medesimo di caminetto monoblocco a legna con canna fumaria presumibilmente in acciaio inox passante a soffitto di adiacente disimpegno sino a raggiungere canna fumaria verticale; posa di nuova pavimentazione e rivestimento a parete in gres porcellanato; rimozione di porta interna interposta tra disimpegno e zona pranzo che dovrà essere riposizionata nella sua collocazione ai fini di riscontro delle disposizioni del D.M. Sanità 05.07.1975; nella zona soggiorno, realizzazione di tramezzo presumibilmente in cartongesso di altezza pari a circa 2,02 metri; rappezzi di pavimentazione con posa di piastrelle di diversa finitura;

- a piano secondo o sottotetto: unità immobiliare abitativa edificata su unico piano, condonata e per la quale è stato a suo tempo rilasciato Certificato di Abitabilità da parte della Pubblica Amministrazione, accessibile da vano scala interno al fabbricato e costituita da disimpegno, tre camere di cui una con predisposizioni per l'installazione di una cucina, antibagno, bagno, quattro ripostigli oltre a balcone realizzato entro il perimetro della costruzione. Detti locali, proprio in quanto ubicati a piano sottotetto, presentano altezze utili interne rilevate variabili, a seconda dell'ambiente considerato, da circa m. 1,47 a circa m. 3,71 per quanto destinato ad uso abitativo e da circa m. 0,90 a m. 2,13 per i vani ad uso ripostiglio; attualmente locali in stato di non utilizzo

I locali, e più in generale l'immobile, versano in mediocre stato manutentivo, in esterno, ad esempio, si rilevano esfoliazioni dell'intonaco, alterazioni cromatiche delle murature e si ravvisa la necessità di un ripristino di canali di gronda e tubi pluviali, elementi questi già in parte oggetto di rappezzi caratterizzati da una certa provvisorietà. I riscontri peritali, cui si rimanda, evidenziano rappezzi e mancati ripristini post interventi su una tubazione interrata altresì anche nella pavimentazione esterna ai fabbricati (al riguardo si rinvia agli elaborati peritali allegati, da intendersi integralmente richiamati).

Per quanto concerne invece l'interno, si riscontrano, a titolo esemplificativo, distacchi della carta da parati, alterazioni cromatiche dei locali connessi a depositi di fuliggine prodotti dalle stufe ivi installate e localizzate esfoliazioni della tinteggiatura e dell'intonaco all'intradosso del solaio inclinato che delimita superiormente gli ambienti posti a piano secondo o sottotetto, connesse verosimilmente a fenomeni di umidità. Le unità abitative a piano primo e secondo o sottotetto sono servite da un comune impianto di riscaldamento, avente quale corpo principale una caldaia a gasolio (con serbatoio combustibile interrato nel terrapieno antistante il prospetto sud-ovest della costruzione) collocata a piano interrato e quali terminali in ambiente dei termosifoni in alluminio. Di tale impianto non è stato possibile verificare il funzionamento in loco essendo lo stesso spento in occasione dei sopralluoghi e sostituito da stufe a legna o pellet collocate nei locali. Per quanto concerne l'acqua calda sanitaria (o A.C.S.) la stessa è prodotta tramite n. 2 boiler elettrici collocati rispettivamente a piano primo e secondo. Ogni onere inerente la funzionalità e la certificazione degli impianti resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

APE

Per l'immobile, e più nello specifico per le unità abitative di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 14, 15 (ex 12) e 13, in data 19.05.2014 è stato presentato presso S.I.C.E.E. **l'Attestato di Prestazione Energetica (o A.P.E.)** n. "2014 110394 0007" in riferimento al quale i locali considerati risultano ricadenti in classe energetica "F".

Come meglio esposto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa rimando, il fabbricato presenta una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 352,00.

- **Fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1205 e censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2.**

Tale immobile, edificato a ridosso di un preesistente muro controterra, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra – parzialmente interrato – e piano primo), oltre a vano sottotetto non abitabile né agibile viste

le ridotte altezze utili interne ed avente funzione di intercapedine di separazione dei locali a piano primo dalla soprastante copertura. I livelli dell'immobile non risultano collegati da scala interna o simili e l'accesso al piano primo avviene per mezzo di una scala metallica insistente sul prospetto nord-ovest del manufatto. Per l'edificazione del piano terra risulta essere stata autorizzata con Concessione edilizia onerosa n. 2/95 del 19.01.1996 mentre, relativamente al piano primo, questo è stato realizzato in forza di Concessione edilizia onerosa n. 2/95 e successive varianti.

L'immobile presenta struttura portante costituita da pilastri in C.A. (in parte verosimilmente prefabbricati), orizzontamenti in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio di color bruno sorretto da un'orditura secondaria in legno poggiante su puntoni anch'essi in legno. All'intradosso il tetto presenta cornicione finito con perlinatura in legno. La copertura, entro la quale sono stati posati in opera serramenti tipo "velux" per l'illuminazione dei locali a piano primo, presenta faldaleria metallica e risulta servita da un sistema di allontanamento delle acque meteoriche costituito da canali di gronda realizzati con il medesimo materiale e tubi pluviali in plastica (P.V.C.) aventi carattere provvisorio. I prospetti presentano semplice disegno e su quelli rivolti verso nord-ovest e sud-ovest risulta insistere un ballatoio che si estende per l'intera lunghezza delle facciate. A piano terra il fabbricato si compone di un porticato aperto a due lati altezza utile interna rilevata pari a circa m. 4,03, entro cui trova collocazione, a piano pavimento, una fossa per la manutenzione degli automezzi di cui non è stato possibile determinare la profondità vista la presenza nei vari accessi effettuati in loco di veicoli che ne impedivano l'ispezione. A piano primo l'immobile si costituisce invece di locali in corso di costruzione (attualmente utilizzati quale ricovero di attrezzatura e materiale di vario genere) aventi altezza utile interna rilevata pari a circa m. 2,82.

All'attualità risultano ancora da ultimare, realizzare e/o eseguire gli impianti, i sottofondi e le pavimentazioni a piano primo, le murature di tamponamento a piano terra, i serramenti in interno ed esterno nonché tutte le opere di finitura quali tinteggiature e/o rivestimenti.

La costruzione versa in mediocre stato manutentivo, in particolare a piano terra si rilevano diffusi ristagni d'acqua sulla pavimentazione in battuto di cls derivanti da percolamenti interessanti in particolare il paramento sud-ovest del muro controterra che costituisce delimitazione di tale livello dell'immobile in direzione nord-est. Al fine di risolvere tale problematica, connessa verosimilmente alla mancata impermeabilizzazione della parete citata che peraltro si presenta priva di elementi di allontanamento di acque meteoriche eventualmente presenti nel terreno retrostante quali per esempio "barbacani", si renderà necessario, ove possibile, intervenire a tergo del muro controterra o, qualora ciò risultasse di difficile esecuzione, prevedere la realizzazione di una controparete interna all'immobile, immorsata nel terreno, con formazione di un'intercapedine di risanamento (anche di modesto stacco dal muro in C.A.) dotata di canaletta alla base per la raccolta e l'allontanamento delle acque di percolamento interessanti il muro controterra ed evitare quindi il propagarsi di umidità su pareti e pavimento.

Come meglio specificato nell'elaborato peritale, cui si fa rimando, per l'immobile in questione non è stato predisposto alcun Attestato di Prestazione Energetica (o A.P.E.), ciò essendo il medesimo "in corso di costruzione" e non avendo il C.T.U. incaricato dal Tribunale reperito alcuna documentazione quali "relazione ex Legge 10/91" o simili attestanti le caratteristiche termiche dell'edificio previste a fine lavori cui eventualmente fare riferimento in sede di attestazione la quale sarà predisposta dall'aggiudicatario di quanto pignorato a lavori ultimati anche in relazione alle tipologie di impianti e materiali che lo stesso intenderà posare in opera nel fabbricato.

Come meglio esposto nell'elaborato peritale, cui si fa rimando, la costruzione presenta una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 183,00.

*

Si evidenzia infine che il cancello carraio di accesso alla proprietà dalla Strada Provinciale 241, analogamente a parte dell'area cortilizia ad esso adiacente, risulta da sempre pacificamente utilizzato anche quale accesso a fondi terzi confinanti con quanto oggetto di E.I.. E' presumibile che tale servitù, presumibilmente praticata

tramite il menzionato cancello e la discontinuità esistente nel muro costituente delimitazione della proprietà in direzione sud-est, seppur non trascritta, continuerà ad essere praticata in futuro, ciò fatti salvi eventuali accordi tra l'aggiudicatario di quanto pignorato ed i proprietari di fondi terzi.

Dati catastali dell'intero compendio pignorato

Dall'esame delle attuali visure catastali inerenti il compendio immobiliare pignorato, come aggiornate a seguito delle variazioni catastali predisposte dal C.T.U. incaricato dal Tribunale, risultano i seguenti dati catastali del compendio:

Catasto Terreni:

- Comune di Sommariva Perno (CN)

-Fg. 20, n. 939, incolt. prod., cl. U, superficie. mq 1, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;

-Fg. 20, n. 941, incolt. prod., cl. U, superficie mq. 139, r.d. € 0,04, r.a € 0.01;

Immobili privi di intestazione in quanto individuati quali "enti urbani":

-Fg. 20, n. 1204, ente urbano, consistenza mq. 840 – privo di rendita ed intestazione;

-Fg. 20, n. 1205, ente urbano, consistenza mq. 963 – privo di rendita ed intestazione.

Catasto Fabbricati:

- Comune di Sommariva Perno (CN):

-Fg. 20, n. 1204, sub. 11, Frazione San Giuseppe n. 55, piano T, Cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 116, rendita € 203,69;

-Fg. 20, n. 1204, sub. 13, Frazione San Giuseppe n. 55, piano 2, Cat. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05

-Fg. 20, n. 1204, sub. 14, Frazione San Giuseppe n. 55, piano 1, Cat. A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70

-Fg. 20, n. 1204, sub. 15, Frazione San Giuseppe n. 55, piano S1, Cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 21, rendita € 26,03.

Oltre a relativi beni comuni non censibili di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 7,8,9 e 10.

- Comune di Sommariva Perno (CN):

-Fg. 20, n. 1205, sub. 1, Frazione San Giuseppe n. 55, piano T, Cat. F/3 – privo di rendita;

-Fg. 20, n. 1205, sub. 2, Frazione San Giuseppe n. 55, piano T-1, Cat. F/3 – privo di rendita.

*

In ordine alla situazione catastale, alle difformità riscontrate e alle pratiche tutte presentate dal C.T.U. incaricato in corso di procedura si rinvia al contenuto nell'elaborato peritale e relative integrazioni del 12.12.2022, 09.11.2023 e 30.11.2023 agli atti della procedura, da intendersi integralmente richiamati nel presente avviso e conosciuti dall'aggiudicatario.

In particolare si precisa che le unità immobiliare distinte al Fg. 20, n. 1204, sub. 14 (alloggio al primo piano) e 15 (cantina al piano primo sotterraneo) sono derivate dalla soppressione del precedente mappale sub. 12, con pratica presentata in corso di procedura dal perito nominato dal Tribunale.

Coerenze

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, partendo da nord e proseguendo in senso orario, risulta posto alle principali coerenze di: Strada Comunale dell'Erta, terreni di terzi di cui al Fg. 20, nn. 1156, 1211 e 1213, terreno di terzi con entrostante fabbricato di cui al Fg. 20, n. 603, Strada Provinciale 241 e terreno di terzi con entrostanti fabbricati di cui al Fg. 20, n. 405. Si precisa che sul fondo di terzi di cui al Fg. 20, n. 405 risulta insistente un fabbricato edificato a nord-ovest dell'immobile principale facente parte del compendio pignorato (di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 13, 14 e 15) in aderenza al medesimo ed in esterno (per quanto emergente dal terreno) pressoché specularmente con l'immobile esecutato.

Situazione edilizia e urbanistica e certificati di abitabilità/agibilità

Relativamente al fabbricato bifamiliare attualmente censito al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 13, 14, 15 risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Domanda di licenza per opere edilizie prot. n. 592 del 22.04.1976 volta alla presentazione di “... *progetto di nuova costruzione ad uso di complesso produttivo laboratorio – magazzino e abitazione* ...” – in ordine a tale domanda, inerente il fabbricato in oggetto nonché l’aderente costruzione di terzi insistente su fondo attualmente censito al Fg. 20, n. 405, non si è riscontrato il rilascio da parte dei Pubblici Uffici di alcun provvedimento edilizio, va tuttavia evidenziato che gli elaborati grafici ad essa allegati riportano il timbro del Comune di Sommariva Perno (CN), nonché la firma degli allora Sindaco e tecnico comunale, ed in ragione di quanto sopra, come comunicato da parte del personale dell’Ufficio Tecnico, il provvedimento può intendersi rilasciato con riferimento alla documentazione presentata;
- Licenza di costruzione n. 1087/1976 rilasciata in data 17.08.1976 ed avente per oggetto la “... *costruzione laboratorio-magazzino ed abitazione* ...” – tale provvedimento risultava avere ad oggetto oltre che il fabbricato pignorato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, l’aderente costruzione di terzi insistente su fondo attualmente censito al Fg. 20, n. 405;
- Certificato di Abitabilità datato 02.10.1985 e rilasciato con riferimento “... *alla Licenza e Concessione autorizzata in data 17/8/1976 e 15/1981* ...”, avente verosimilmente ad oggetto sia il fabbricato pignorato di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 11, 12 e 13 che l’aderente immobile di terzi entrostante ad area attualmente distinta al Fg. 20, n. 405;
- “Condono edilizio a regime ordinario Concessione a sanatoria per opere edilizie (art. 31 L. 47/85 e successive modif. ed integrazioni)” n. 89/1990, prot. 2.449 del 15.03.1990 inerente “... *la concessione in sanatoria per opere abusive consistenti in CREAZIONE DI UNA NUOVA UNITA’ ABITATIVA* ...”;
- “Certificato di abitabilità n. 79/C in sanatoria per condono edilizio” rilasciata in data 16.03.1990 con riferimento al “Condono edilizio a regime ordinario Concessione a sanatoria per opere edilizie (art. 31 L. 47/85 e successive modif. ed integrazioni)” n. 89/1990, prot. 2.449 del 15.03.1990;
- Richiesta di Concessione edilizia con contributo prot. n. 583 del 22.02.1995 inerente il “... *cambio destinazione di fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa* ...” – in ordine a tale richiesta, non risulta essere stato rilasciato alcun provvedimento.

In ordine al fabbricato in corso di costruzione, risulta il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia onerosa n. 2/95 rilasciata in data 19.01.1996 ed avente per oggetto la “... *COSTRUZIONE DI MAGAZZINO INTERRATO AD USO AUTORIMESSA* ...”;
 - Concessione edilizia onerosa n. 56/2000 rilasciata in data 29.09.2000 inerente la “... *COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE E TERRAZZO COPERTO* ...”;
 - Concessione edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o “... *variante in corso d’opera P.C. n. 56/bis 2000* ...”.
- Oltre le pratiche edilizie sopraccitate, inerenti i fabbricati facenti parte della proprietà pignorata, risulta il rilascio di un ulteriore provvedimento relativo all’edificazione del muro controterra costituente parziale delimitazione del compendio esecutato, che risulta così rubricato:
- Concessione edilizia gratuita n. 33/92 rilasciata in data 06.08.1992 ed avente per oggetto la “... *COSTRUZIONE DI MURO DI CONTENIMENTO E RECINZIONE* ...”.

Il compendio immobiliare risulta individuato dallo strumento urbanistico vigente quale ricadente in zona o area di “... *“Centro Abitato”* ...”.

Oltre a quanto sopra, per quanto concerne il fondo di cui al Fg. 20, n. 1205, ed in particolare la porzione del medesimo più a nord e confinante con la Strada Comunale dell’Erta, lo stesso, come da C.D.U. ivi allegato in copia risulta ricadente “... *in parte (44%)* ...” in “... *“Aree a parco pubblico, per il verde, per il gioco, per lo sport”* ...”.

Altresì, sempre come risultante da C.D.U., il “... Foglio 20 mappali nn. 1204 in parte (18%) – 1205 in parte (25%) – 939 – 941 in parte (40%) ...” risultano ricadenti in “Fasce di rispetto dalle strade”.

Infine è inoltre possibile riportare che l’intero compendio immobiliare risulta ricadente in “Zone a vincolo idrogeologico” e in “Zone soggette a vincolo paesaggistico ambientale”.

Sul compendio immobiliare sono state riscontrate **difformità urbanistico-edilizie**, dettagliatamente descritte nella perizia in atti e relative integrazioni del 12.12.2022, del 09.11.2023 e del 30.11.2023. Nell’elaborato peritale vengono altresì indicate le possibilità e i costi indicativamente stimati dell’eventuale sanatoria/regolarizzazione, ove ammessa. Si rinvia pertanto alla relazione tecnica depositata agli atti della procedura e relativi allegati ed elaborati integrativi tutti, documenti da intendersi in questa sede integralmente richiamati.

Fermo quanto sopra, come meglio esposto nell’elaborato peritale e relative integrazioni del 12.12.2022, del 09.11.2023 e del 30.11.2023, cui si fa richiamo, ai fini dell’ottenimento della **regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio pignorato** si dovrà procedere in un iter che, tra le altre cose - oltre alla presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria con corresponsione di relative sanzioni - prevederà le seguenti operazioni tutte quantificate economicamente ai fini di determinarne l’incidenza in relazione al valore stimato per il compendio:

- realizzazione di una pensilina da porre a collegamento dei due corpi di fabbrica in quanto edificati a distanza reciproca inferiore a m. 10, dato questo previsto dall’art. 9, comma 2, del D.M. 1444/1968 ove si legge “...è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ...”;

- monetizzazione di porzione di suolo ricadente secondo il P.R.G.C. vigente in “area a standards per l’istruzione, per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, parchi, per il gioco e lo sport”.

Elementi questi di cui il perito ha debitamente tenuto conto in sede di valutazione del compendio.

*

Si rende noto che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e a propria totale cura e spese, alla disciplina dell’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Stato occupazionale

Si dà atto che gli immobili in oggetto sono occupati dall’esecutato e, quindi, da ritenersi liberi al decreto di trasferimento.

*

OFFERTA MINIMA, PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

-Ai sensi dell’art. 571 secondo comma c.p.c., l’offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato. **L’offerta minima** per la partecipazione a questa vendita senza incanto, pertanto, sarà pari a **Euro 102.420,00**.

- Le offerte di acquisto potranno essere formulate **solo in via telematica** tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale **www.astetelematiche.it**, sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto intestato alla Procedura.

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pstgiustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Per supporto tecnico inerente la presentazione delle offerte “Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.” fornisce assistenza telefonica al numero 0586-20141 (staff vendite).

- L'offerta, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 12 DICEMBRE 2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M n. 32/2015.
- In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M n. 32/2015).
- L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge.
- Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M n. 32 del 26.2.2015.
- Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
- L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma Settimo del D.M. 227/2015.

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione de:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima), nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso **non superiore a 120 giorni** dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Cauzione

- L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura aperta presso BPER Banca – Filiale di Alba, ai seguenti estremi, indicati anche sul sito www.astetelematiche.it: **IBAN: IT48U053872250000047403127**.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 119/12 + 29/22 RGE - versamento cauzione lotto unico"**, dovrà essere effettuato **in modo tale che l'accredito effettivo delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'avvenuto effettivo accredito delle somme sul conto intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione, e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito, sarà restituito dal professionista

delegato ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, entro giorni dieci.

E' escluso il rimborso dell'importo della marca da bollo versata per la presentazione dell'offerta.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, ovvero **all'udienza di vendita telematica** che si terrà **il giorno 13 DICEMBRE 2024 alle ore 15:00**. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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 ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- 1) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- 2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- 3) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso il bene sarà aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta risulta inferiore al prezzo base ma non all'offerta minima il bene sarà aggiudicato all'offerente, salvo che il delegato, sentito il creditore procedente, ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si aprirà la **gara telematica** tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di duo o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia,

ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Gli offerenti che intenderanno partecipare alla gara dovranno formulare **offerte in aumento che non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (euro duemila/00)**. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e verrà effettuata, sempre con modalità telematiche, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. Avrà la durata di **6 (sei) giorni dal giorno 13 DICEMBRE 2024**, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato, **sino al giorno 19 DICEMBRE 2024 alle ore 12:00**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione in favore del partecipante che avrà formulato l'offerta maggiore avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza ad opera dei partecipanti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, **nel termine indicato nella propria offerta d'acquisto, o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale dei termini), con le modalità indicate nel presente avviso, ovvero **mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, come sopra indicato**.

Ove il creditore procedente 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, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, Settimo comma, D.M. 227/2015) sul C/C della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); dal numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

L'aggiudicatario, sempre nel rispetto del suddetto termine, potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al delegato.

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma c.p.c., ove applicabile, 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, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n.231.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo ed unitamente ad esso, con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare **un'ulteriore somma pari al 15% del prezzo offerto (5% in caso di richiesta di agevolazioni prima casa)** a titolo di spese di procedura presunte legate al trasferimento, salvo diversa indicazione e richiesta del professionista delegato e, in ogni caso, sempre salvo conguaglio o restituzione dell'eccedenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese indicate all'art.2, comma VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese, l'Iva ove applicabile alla fattispecie e, comunque, gli oneri fiscali tutti relativi alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali.

L'anticipazione delle spese da parte dell'aggiudicatario è provvisoria e sono fatte salve eventuali successive richieste di integrazione che dovranno essere versate secondo le modalità ed inderogabilmente entro i termini che saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario.

Al termine delle operazioni di trasferimento, compiuta la liquidazione delle competenze da parte del Giudice, l'eventuale eccedenza delle somme versate a titolo di spese presunte verrà restituita all'aggiudicatario.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e delle spese a suo carico, l'aggiudicatario dovrà documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento.

DISPOSIZIONI GENERALI

Si informa che:

- chiunque, con la sola eccezione del debitore, può partecipare alla vendita;
- soltanto gli avvocati possono fare offerte "per sé o per persona da nominare";
- l'offerta, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 571 cpc e con le eccezioni ivi previste, è irrevocabile per 120 giorni dal deposito;
- alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c.; non saranno pertanto prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- qualora l'aggiudicatario sia inadempiente e non versi il prezzo nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. sarà dichiarato decaduto, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa e verrà disposta una nuova vendita; se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a versare la differenza;
- gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia e urbanistica, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come così sino ad oggi goduti e posseduti e/o detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso, secondo quanto descritto nella perizia agli atti della procedura, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale e a cui si rimanda integralmente. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- trattandosi di procedura esecutiva immobiliare per le eventuali irregolarità edilizie riscontrate l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti e a propria cura e spese, delle disposizioni dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la partecipazione alla vendita presuppone automaticamente l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, delle perizie di stima degli immobili staggiti, del presente avviso e delle modalità di vendita. Agli effetti del DM. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti - con la mera presentazione della domanda di partecipazione - sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU, e la presentazione dell'offerta comporta quindi l'accettazione incondizionata del contenuto nel presente avviso, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, delle risultanze della CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese;
- la partecipazione all'asta non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, prescindendo da quanto asserito dal Ctu in risposta allo specifico quesito sul punto;
- tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti del c.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Canale (CN), Piazza Trento e Trieste n. 12, in giorni feriali, previo appuntamento telefonico per concordare l'orario;
- sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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: immobiliari@ivgpiemonte.it, pec: ifir560@pec.ifir.it. Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita. Per concordare un'eventuale visita agli immobili gli interessati potranno avvalersi del portale delle vendite pubbliche o anche inviare una mail al seguente indirizzo: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

PUBBLICITA'

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 corredata da fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it; la pubblicità sarà resa visibile anche mediante il sito web del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it.

Canale, 26 settembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Maria Cristina Farinetti

