

**TRIBUNALE DI ASTI  
AVVISO DI VENDITA**

**Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 138/2022**

Il sottoscritto Avv. Dario Olivero, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis cpc* nella esecuzione immobiliare n. 138/2022, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Amoroso, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

**il giorno 12 DICEMBRE 2024**

**alle ore 14.00 per il LOTTO 1**

**alle ore 14.30 per il LOTTO 2**

**alle ore 15.00 per il LOTTO 3**

**alle ore 15.30 per il LOTTO 4**

**presso il suo studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7**

**§§§**

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

**LOTTO 1**

Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Asti (AT) FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO Blocco B - Lotto n. 5 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2

**• Identificazione immobile:**

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla ultimazione di fabbricato urbano del 20/11/2023 Pratica n. AT0046662 in atti dal 20/11/2023 ultimazione di fabbricato urbano (n. 46662.1/2023); risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati Comune di Asti

Foglio 98 Particella 769 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 Piano T Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 3.468,80 Categoria D/7 (Capannone industriale), Consistenza non indicata.

**• Situazione attuale occupazione immobile:**

Gli immobili risultavano al momento del sopralluogo occupati dal conduttore. Da richiesta inviata mezzo pec dal CTU di cui al prot. 48402 del 18/08/2023 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Asti alla data del 13/09/2023 risulta in corso il seguente contratto di locazione ad uso magazzino registrato in data 30/10/2021 n. 8767 serie 3T, tra la società xxx S.R.L. e la xxx S.R.L. Durata di anni 6+6 a partire dal 01/11/2021. Canone annuale di € 18.000,00 oltre IVA di legge. Scadenza senza disdetta prevista al 31/10/2033. Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.

**• Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere una porzione di capannone ad uso artigianale produttivo, esso si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso carraio scorrevole da strada denominata Frazione Quarto Inferiore, zona periferica della Città di Asti posta a est con tipiche caratteristiche della zona industriale a cui si arriva procedendo dalla strada principale Corso Alessandria. Il fabbricato è in aderenza su due lati, ha due esposizioni libere verso nord e sud, affacciatesi alla strada. Esse presentano le finiture del prefabbricato con il quale è stato costruito; la pavimentazione esterna della porzione di manovra e parcheggio privato è in blocchetti di autobloccante, l'area verde è inerbita ma priva di piantumazione arborea. La recinzione verso via, in semplice struttura metallica e pannelli zincati tipo "orsogril", le recinzioni verso le attigue proprietà sono realizzate in muretto di calcestruzzo di altezza massima di cm 40 con soprastante rete metallica plastificata a maglie sorretta da paletti in ferro smaltati. Dalla documentazione progettuale si evince che la struttura portante è in cemento armato prefabbricato caratterizzato da pilastratura di dimensioni 50x50 cm e travi capriate principali in c.a.p. con altezza variabile per garantire la pendenza della copertura. Essa è realizzata in tegoloni di c.a.p. con manto di copertura in lastre grecate in alluminio preverniciato fissate a listelli di abete coibentate internamente da poliuretano espanso. Il tamponamento esterno è realizzato con pannelli prefabbricati dello spessore di cm. 28 coibentati con polistirolo con finitura esterna "fondo cassero" successivamente tinteggiata. I serramenti sono di tipo a nastro in alluminio anodizzato e vetrocamera. Portone a due battenti a pannelli isolati polistirene ed alluminio e porte pedonali di accesso dello stesso materiale alluminio a vetro munite di inferiate. I locali interni tra i capannoni sono suddivisi con pareti prefabbricate realizzate con due pannelli di cartongesso con interposto pannello isolante di lana di roccia sp. 5 cm attualmente non intonacate/tinteggiate e zoccolara in blocchi di cls a vista sino ad un'altezza di almeno mt. 2,00. La pavimentazione interna è in battuto di cls "elicotterato", internamente non sono presenti partizioni. Si precisa che l'immobile risulta attualmente comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 768 di altra proprietà (attuale conduttore), mediante apertura su muro interno confinante munita di porta. Essa come descritto nel contratto di locazione, al termine della locazione, dovrà essere chiusa e ripristinato lo stato originale a cura e spese del conduttore.

Il fabbricato è utilizzato come magazzino e deposito di materiale di lattoneria per grondaie, risulta completamente privo di impiantistica, sono presenti unicamente alcuni punti luce collegati al fabbricato confinante.

L'immobile nel complesso si presenta in mediocri condizioni manutentive con particolare evidenza alla porzione di facciata sud soggetta ad infiltrazioni di acqua piovana, tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta dal CTU e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con dal CTU.

• **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del CTU di settembre 2023 sono pari a:

Piano terra → Totale mq 1.600,00: Magazzino = 937 mq Cortile e area di parcheggio = 326 mq  
Area verde = 177 mq Area di passaggio di proprietà esterna alla recinzione = 160 mq

• **Confini alle coerenze dell'immobile:**

La proprietà è contornata su due lati EST e OVEST da altre unità immobiliari artigianali Mapp. 768 e 770 sub. 1 e sui rimanenti due lati SUD e NORD da striscia asfaltata appartenenti alle unità immobiliari Mapp. 803, 805 e 772.

• **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.

• **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE -ENERGIA -SOLE" già "IL CAPITOLO - Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754.

I millesimi risultanti dalla tabella allegata al regolamento sono riferiti alla porzione attribuita al n. 13 = 40,97/1000 in arrotondamento rispondente.

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Asti. La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti, approvato con D.G.R. n° 30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 38 adottata con D.C.C. n° 18 del 21/04/2022, definitivamente approvata con D.C.C. n° 54 del 01/12/2022, colloca tutti gli immobili in: Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento di nuovo impianto e relativa classificazione - DI6A, art. 24 delle NTA di Asti. Gli immobili non ricadono in zona a vincolo paesaggistico. Dal punto di vista geomorfologico tutte le particelle ricadono in CLASSE\_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m - Art.11.

**DIFFORMITA' EDILIZIE:**

Nello specifico il CTU ha riscontrato difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 4B allegato alla Denuncia di inizio attività n. 238 del 25/06/2010, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, sinteticamente di seguito elencate:

- **apertura su muro interno** confinante munita di porta comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 768 di altra proprietà (attuale conduttore) realizzata in data non precisata ma comunque tra la fine del 2010 e la fine del 2021. Essa, infatti, è già citata nel contratto di locazione del 2021 e come al suo interno descritto al punto 10.4, al termine della locazione, dovrà essere chiusa ripristinato lo stato originale a cura e spese del conduttore. Il CTU ritiene che l'aggiudicatario estraneo agli accordi non dovrà adottare procedure di sanatoria edilizia.

**PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:**

Il CTU rileva che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (attività tecnica non richiesta e non di competenza del C.T.U.) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...

- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc. attualmente ipotizzate.

Non avendo il CTU rilevato altre incongruenze e avendo citato l'accordo tra il proprietario e il conduttore riguardante la chiusura della porta di comunicazione, il CTU ritiene che

l'aggiudicatario estraneo agli accordi non dovrà adottare procedure di sanatoria edilizia. In caso di futuro utilizzo con permanenza di persone in ambiente di lavoro l'aggiudicatario dovrà prevedere la redazione di progetto esecutivo per la realizzazione dei necessari locali accessori uffici e servizi igienici come da normativa ASL e relativa impiantistica, relazione risparmio energetico e pareri utili degli organi di competenza (ASL, eventuale ARPA ecc...).

L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria dell'immobile ad uso magazzino artigianale produttivo a seguito della comunicazione di fine lavori datata 28/07/2010 con dichiarazione di ultimazione alla data del 26/07/2010 non è mai stata richiesta e quindi mai rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Si precisa che il C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di Denuncia strutturale per le opere realizzate successiva redazione del Collaudo statico dell'intero fabbricato, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottoposti. Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

IL CTU informa che per la presentazione delle pratiche l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato in circa € 3.000,00 per la sola predisposizione e presentazione pratica di agibilità allo stato di fatto attuale, oltre alla redazione delle dichiarazioni di conformità necessarie.

Totale complessivo stimato dal CTU per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, sono stati quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 4.000,00 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nella CTU o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Il CTU ha ribadito che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

• **Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:**

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza e nella convenzione urbanistica.

• **Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE -ENERGIA -SOLE" già "IL CAPITOLO - Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754, del quale si richiamano in particolare i seguenti articoli: Art. 2 - SERVIZI GENERALI E/O PARTICOLARI; Art. 3 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, VINCOLI ED OBBLIGAZIONI; Art. 5 - INNOVAZIONI E MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI; Art. 6 - DIVIETI ESPLICITI; Art. 7 - NORME PER L'USO DELLE COSE E SERVIZI COMUNI; Art. 8 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI TARGHE ED INSEGNE; Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO DEI CAPANNONI; Art. 10 - OBBLIGHI DEI CONDOMINI; Art. 19 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE. Le quote millesimali sulle parti comuni sono risultanti dalla tabella allegata al regolamento (qui inserita) sono: - Lotto 1. Porzione attribuita al n. 13 = 40,97/1000.

Importo annuo delle spese fisse di gestione: La gestione ordinaria condominiale va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2023 a disposizione del C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € 230,82 spettanti al proprietario a cui va aggiunto il debito della gestione 2022 pari a € 1.776,60. A carico del conduttore la cifra di € 248,52 a preventivo 2023 a cui sommare il debito della gestione precedente 2022 pari a € 217,12. La somma degli importi precedenti è suddivisa in due rate annuali, con ultima rata prevista in data 31/07/2023. - Importo spese straordinarie già deliberate: Non sono state deliberate. - Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Importo totale non pagato al 18 Dicembre 2023 a carico dell'unità immobiliare LOTTO 1 ammonta ad € 2.473,06.

• **Esistenza di diritti demaniali o usi civici:**

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

**VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1**

**Asti - Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Fg. 98 mappale 769**

**Valore proprietà totale al netto dell'IVA € 240.500,00 (diconsi duecentoquarantamila/500 euro)**

\*\*\*

**LOTTO 2**

Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Asti (AT) FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO Blocco B - Lotto n. 6 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2

• **Identificazione immobile:**

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/11/2023 Pratica n. AT0046665 in atti dal 20/11/2023 (n. 46665.1/2023); risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati Comune di Asti

Foglio 98 Particella 770 sub. 1 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq)

Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 Piano T Dati di classamento: Zona censuaria 2

Rendita: Euro 4.030,40 Categoria D/7 (Capannone industriale), Consistenza non indicata.

• **Situazione attuale occupazione immobile:**

Gli immobili risultavano al momento del sopralluogo del CTU occupati dal conduttore. Da richiesta inviata mezzo PEC dal CTU di cui al prot. 48402 del 18/08/2023 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Asti alla data del 13/09/2023 risulta in corso il seguente contratti di locazione ad uso magazzino registrato in data 25/03/2019 n. 2495 serie 3T, tra la società xxx S.R.L. e la xxx S.R.L. Durata di anni 6+6 a partire dal 01/04/2019. Canone annuale di € 24.000,00 oltre IVA di legge. Scadenza senza disdetta prevista al 31/03/2031. Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.

• **Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere una porzione di capannone ad uso artigianale produttivo, esso si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso carraio scorrevole da strada denominata Frazione Quarto Inferiore, zona periferica della Città di Asti posta a est con tipiche caratteristiche della zona industriale a cui si arriva procedendo dalla strada principale Corso Alessandria. Il fabbricato è in aderenza su due lati, ha due esposizioni libere verso nord e sud, affacciantesi alla strada. Esse presentano le finiture del prefabbricato con il quale è stato costruito; la pavimentazione esterna della porzione di manovra e parcheggio privato è in blocchetti di autobloccante, l'area verde è inerbita ma priva di piantumazione arborea. La recinzione verso via, in semplice struttura metallica e pannelli zincati tipo "orsogril", le recinzioni verso le attigue proprietà sono realizzate in muretto di calcestruzzo di altezza massima di cm 40 con soprastante rete metallica plastificata a maglie sorretta da paletti in ferro smaltati. Dalla documentazione progettuale si evince che la struttura portante è in cemento armato prefabbricato caratterizzato da pilastratura di dimensioni 50x50 cm e travi capriate principali in c.a.p. con altezza variabile per garantire la pendenza della copertura. Essa è realizzata in tegoloni di c.a.p. con manto di copertura in lastre grecate in alluminio preverniciato fissate a listelli di abete coibentate internamente da poliuretano espanso. Il tamponamento esterno è realizzato con pannelli prefabbricati dello spessore di cm. 28 coibentati con polistirolo con finitura esterna "fondo cassero" successivamente tinteggiata. I serramenti sono di tipo a nastro in alluminio anodizzato e vetrocamera. Portone a due battenti a pannelli isolati polistirene ed alluminio e porte pedonali di accesso dello stesso materiale alluminio a vetro. I locali interni tra i capannoni sono suddivisi con pareti prefabbricate realizzate con due pannelli di cartongesso con interposto pannello isolante di lana di roccia sp. 5 cm attualmente non intonacate/tinteggiate e zoccolara in blocchi di cls a vista sino ad un'altezza di almeno mt. 2,00. La pavimentazione interna è in battuto di cls "elicotterato", internamente sono presenti partizioni.

La proprietà nel 2014 (data desumibile dalla documentazione progettuale presentata in Comune) ha creato un vano ad uso ufficio con annessi servizi igienici e realizzazione di un locale spogliatoio e servizi igienici per il personale dipendente, tali locali ad oggi non sono utilizzati dal conduttore; essi sono stati edificati con partizioni in pannelli doppi di cartongesso spessore totale di 10 cm, sof-

fitto eseguito ad un'altezza di mt. 2,90 nel locale ufficio e di mt. 2,70 nei wc, anch'esso in cartongesso e pavimentazione con apposizione di piastrelle in monocottura.

Nei locali wc risulta presente la piastrellatura idonea e la relativa aerazione forzata come da normativa sanitaria oltre ai relativi sanitari. In sintesi, tali locali risultano parzialmente idonei all'utilizzo, sono infatti presenti sia l'impianto elettrico sia l'idrosanitario, ma mancanti dell'imp. di riscaldamento e dell'intonacatura/tinteggiatura delle pareti. Si precisa che l'immobile risulta attualmente comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 771 di altra proprietà (attuale conduttore), mediante apertura su muro interno confinante sprovvista di porta. Essa come descritto nel contratto di locazione, al termine della locazione, dovrà essere chiusa e ripristinato lo stato originale a cura e spese del conduttore. Il fabbricato è utilizzato come magazzino e deposito di materiale quali bancali e imballaggi, risultano presenti l'impianto elettrico con prese e punti luce a soffitto oltre ad impianto di video sorveglianza munito di telecamere interne realizzato dall'attuale conduttore, completamente privo di imp. di riscaldamento.

L'immobile nel complesso si presenta in mediocri condizioni manutentive con particolare evidenza ad alcune porzioni di facciata soggette ad infiltrazioni di acqua piovana, tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta in atti e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti in atti.

• **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del CTU di Settembre 2023 sono pari a: Piano terra → Totale mq 1.593,20 Magazzino = 850 mq Ufficio = 58 mq Anti wc = 5,10 mq Wc = 1,80 mq Wc = 1,80 mq Anti wc/spogliatoio = 8,70 mq Wc = 2,10 mq Wc = 2,70 mq Cortile e area di parcheggio = 326 mq Area verde = 177 mq Area di passaggio di proprietà esterna alla recinzione = 160 mq

• **Confini alle coerenze dell'immobile:**

La proprietà è contornata su due lati EST e OVEST da altre unità immobiliari artigianali Mapp. 769 e 771 sub. 1 e sui rimanenti due lati SUD e NORD da striscia asfaltata appartenenti alle unità immobiliari Mapp. 767, 806 e 772,773.

• **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.

• **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE -ENERGIA -SOLE" già "IL CAPITOLO - Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754. I millesimi risultanti dalla tabella allegata al regolamento sono riferiti alla porzione attribuita al n. 14 = 40,97/1000 in arrotondamento rispondente.

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite dal CTU a mezzo sito internet del comune di Asti. La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti, approvato con D.G.R. n° 30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 38 adottata con D.C.C. n° 18 del 21/04/2022, definitivamente approvata con D.C.C. n° 54 del 01/12/2022, colloca tutti gli immobili in: Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento di

nuovo impianto e relativa classificazione – DI6A, art. 24 delle NTA di Asti. Gli immobili non ricadono in zona a vincolo paesaggistico. Dal punto di vista geomorfologico tutte le particelle ricadono in CLASSE\_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m - Art.11.

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

Nello specifico il CTU ha riscontrato difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 4B allegato alla Denuncia di inizio attività n. 238 del 25/06/2010, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, sinteticamente di seguito elencate:

- apertura su muro interno confinante munita di porta comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 771 di altra proprietà (attuale conduttore) realizzata in data non precisata ma comunque tra la fine del 2010 e l'inizio del 2019. Essa, infatti, è già citata nel contratto di locazione del 2019 e come al suo interno descritto al punto 10, al termine della locazione, dovrà essere chiusa ripristinando lo stato originale a cura e spese del conduttore. Il CTU ritiene che l'aggiudicatario estraneo agli accordi non dovrà adottare procedure di sanatoria edilizia.

Rispetto alle successive pratiche SCIA n. 459 del 03/11/2014 per la creazione di un vano ad uso ufficio, con annessi servizi igienici e realizzazione di spogliatoio e servizi igienici per dipendenti e variante CILA n. 281 del 19/06/2015 per spostamento porta interna ufficio, sinteticamente di seguito elencate:

- diverso dimensionamento dei locali accessori ufficio, wc e spogliatoi sia nella distribuzione interna sia nel dimensionamento esterno essendo stati realizzati più ampi verso ovest e più stretti verso nord modificandone la superficie coperta di ingombro rispetto alla rimanente parte destinata a magazzino artigianale;

- partizioni esterne realizzate in pannelli di cartongesso doppi dello spessore di cm 10 anziché in laterizio con spessore cm 15;

- mancanza dell'imp. di riscaldamento nei locali ufficio e servizi spogliatoio come previsto nella relazione ex L/10/91 allegata all'istanza oltre che dell'intonacatura/tinteggiatura pareti.

- Superficie coperta dell'intera porzione accessoria dichiarata progettualmente in mq. 82,90 ed in loco rilevata in mq. 84,15. Essa risulta comunque inferiore alla superficie interna massima copribile del 20% dell'intero capannone.

- diversa altezza libera interna del locale ufficio dichiarata progettualmente in mt. 2,70 ed in loco rilevata in mt. 2,90;

#### **PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:**

Il CTU rileva che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (attività tecnica non richiesta e non di competenza del C.T.U.) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...

- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc. attualmente ipotizzate.

Di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate:

Opere realizzate che restano a favore del proprietario sanabili come di seguito descritto: Le difformità rispetto alla SCIA n. 459 del 03/11/2014 e alla CILA n. 281 del 19/06/2015 rilevate ed elencate in precedenza, a parere del CTU risultano tutte rientranti nelle tolleranze costruttive ad eccezione dell'ultimo punto riguardante l'altezza libera interna ed esterna.

Nel dettaglio i primi tre punti non costituirebbero irregolarità edilizie sanzionabili e non sarebbero configurabili come abusi edilizi come da art. 34 bis del d.p.r. 380/2001 introdotto dalla L. 120/2020 di cui si cita la norma, assimilabile alle tolleranze di cui all'art. 6 bis della L.R. 19/1999 oltre alla Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 (Regione Piemonte) Tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis.

Nel quarto punto non costituirebbe irregolarità edilizia sanzionabile e non sarebbe configurabile come abusi edilizi come da art. 34 bis del d.p.r. 380/2001 introdotto dalla L. 120/2020 di cui si cita la norma, assimilabile alle tolleranze di cui all'art. 6 bis della L.R. 19/1999 oltre alla Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 (Regione Piemonte). Tolleranze esecutive di cui al comma 1 sempre dell'art. 6 bis, che cita i parametri urbanistici edilizi che devono rientrare nel 2% del parametro nel caso in oggetto della superficie coperta realizzata.

Superficie autorizzata mt. 82,90

Superficie rilevata mt. 84,15

Tolleranza =  $(84,15 - 82,90)/82,90 = 1,51 \% < 2\%$  in tolleranza

Per il quinto e ultimo punto invece si ritiene non possa rientrare nelle tolleranze costruttive suddette in quanto il parametro urbanistico edilizio deve rientrare nel 2% del parametro nel caso in oggetto dell'altezza libera interna ed esterna complessiva del locale ufficio.

H. autorizzata mt. 2,70

H. rilevata mt. 2,90

Tolleranza =  $(2,90 - 2,70)/2,70 = 7,41 \% > 2\%$  fuori tolleranza Il fatto secondo le N.T.A. nazionali e del Comune di Asti si configura come un abuso edilizio per il quale è necessario richiedere sanatoria presentando all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica pratica edilizia a sanatoria denominata "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA" a sanatoria ai sensi dell'art. 6, comma 2 lettera a) e comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il costo può essere quantificato sommando la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/01) ai diritti di presentazione pari a € 160,00 per un totale di € 1.160,00. Rappresentando la difformità di altezza e facendo rilevare le variazioni in tolleranza suddette.

Una volta ottenuta la sanatoria l'aggiudicatario dovrà prevedere la redazione di progetto esecutivo per le opere necessarie al completamento dei locali accessori uffici e servizi igienici come da normativa ASL e relativa impiantistica, relazione risparmio energetico e pareri utili degli organi di competenza (ASL, eventuale ARPA ecc...).

L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria dell'immobile ad uso magazzino artigianale produttivo a seguito della comunicazione di fine lavori datata 28/07/2010 con dichiarazione di ultimazione alla data del 26/07/2010 non è mai stata richiesta e quindi mai rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile. Si precisa che il C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o

meno di Denuncia strutturale per le opere realizzate successiva redazione del Collaudo statico dell'intero fabbricato, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottoposti. Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Il CTU informa che per la presentazione delle pratiche l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato in circa € 5.000,00 per la predisposizione e presentazione di tutte le pratiche oltre alle opere edilizie e di impiantistica stimabili a corpo in € 12.500,00.

Totale complessivo stimato per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 19.500,00 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile. (LOTTO 2) Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

• **Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:**

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza e nella convenzione urbanistica.

• **Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE -ENERGIA -SOLE" già "IL CAPITOLO - Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754, del quale si richiamano in particolare i seguenti articoli: Art. 2 - SERVIZI GENERALI E/O PARTICOLARI; Art. 3 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, VINCOLI ED OBBLIGAZIONI; Art. 5 - INNOVAZIONI E MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI; Art. 6 - DIVIETI ESPLICITI; Art. 7 - NORME PER L'USO DELLE COSE E SERVIZI COMUNI; Art. 8 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI TARGHE ED INSEGNE; Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO DEI CAPANNONI; Art. 10 - OBBLIGHI DEI CONDOMINI; Art. 19 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE. Le quote millesimali sulle parti comuni sono risultanti dalla tabella allegata al regolamento (qui inserita) sono: - Lotto 2. Porzione attribuita al n. 14 = 40,97/1000.

Importo annuo delle spese fisse di gestione: La gestione ordinaria condominiale va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2023 a disposizione dello C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € 230,82 spettanti al proprietario a cui va aggiunto il debito della gestione 2022 pari a € 1.720,01. A carico del conduttore la cifra di € 248,52 a preventivo 2023 a cui sommare il debito della gestione precedente 2022 pari a € 217,12. La somma degli importi precedenti è suddivisa in due rate annuali, con ultima rata prevista in data 31/07/2023. - Importo spese straordinarie già deliberate: Non sono state deliberate. - Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Importo totale non pagato ad oggi 18 dicembre 2023 a carico dell'unità immobiliare LOTTO 2 ammonta ad € 2.416,47.

• **Esistenza di diritti demaniali o usi civici:**

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

**VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2**

**Asti - Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Fg. 98 mappale 770 sub. 1**

**Valore proprietà totale al netto dell'IVA € 306.500,00 (diconsì trecentoseimila/500 euro)**

\*\*\*

**LOTTO 3**

Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 - Asti (AT) FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO Blocco C - Lotto n. 9B P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2 • **Identificazione immobile:**

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/11/2023 Pratica n. AT0046662 in atti dal 20/11/2023 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46662.1/2023); risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati Comune di Asti

Foglio 98 Particella 803 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 410 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 Piano T Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 1.115,00 Categoria D/7 (Capannone industriale), Consistenza non indicata.

• **Situazione attuale occupazione immobile:** Gli immobili risultavano al momento del sopralluogo del CTU occupati dal conduttore. Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 48402 del 18/08/2023 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Asti alla data del 13/09/2023 risulta

in corso il seguente contratti di locazione ad uso artigianale produttivo e magazzino registrato in data 21/09/2021 n. 6880 serie 3T, tra la società xxx S.R.L. e la xxx S.R.L. Durata di anni 6+6 a partire dal 01/10/2021. Canone annuale di € 10.200,00 oltre IVA di legge (25% in capo al lotto 3 corrispondente a € 2.550 come da stima AL.13). Scadenza senza disdetta prevista al 30/09/2033. (25% in capo al lotto 3

• **Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere una porzione di capannone ad uso artigianale produttivo, esso si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso carraio scorrevole da strada denominata Frazione Quarto Inferiore, zona periferica della Città di Asti posta a est con tipiche caratteristiche della zona industriale a cui si arriva procedendo dalla strada principale Corso Alessandria. Il fabbricato è in aderenza su tre lati, ha un'unica esposizione libera verso nord, affacciandosi alla strada. Essa presenta le finiture del prefabbricato con il quale è stato costruito; la pavimentazione esterna della porzione di manovra e parcheggio privato è in blocchetti di autobloccante con pendenza errata verso il capannone che crea infiltrazioni al suo interno con relativo danno di idoneo utilizzo, l'area verde risulta assente. La recinzione verso via, in semplice struttura metallica e pannelli zincati tipo "orsogril", è presente un'unica recinzione verso l'attigua proprietà ad est realizzata in muretto di calcestruzzo di altezza massima di cm 40 con soprastante rete metallica plastificata a maglie sorretta da paletti in ferro smaltati, mentre l'attigua proprietà ad ovest è assente. Dalla documentazione progettuale si evince che la struttura portante è in cemento armato prefabbricato caratterizzato da pilastratura di dimensioni 50x50 cm e travi capriate principali in c.a.p. con altezza variabile per garantire la pendenza della copertura. Essa è realizzata in tegoloni di c.a.p. con manto di copertura in lastre grecate in alluminio preverniciato fissate a listelli di abete coibentate internamente da poliuretano espanso. Il tamponamento esterno è realizzato con pannelli prefabbricati dello spessore di cm. 28 coibentati con polistirolo con finitura esterna "fondo cassero" successivamente tinteggiata. I serramenti sono di tipo a nastro in alluminio anodizzato e vetrocamera. Portone a due battenti a pannelli isolati polistirene ed alluminio e porte pedonali di accesso dello stesso materiale alluminio a vetro munite di inferiate. I locali interni tra i capannoni sono suddivisi con pareti prefabbricate realizzate con due pannelli di cartongesso con interposto pannello isolante di lana di roccia sp. 5 cm attualmente non intonacate/tinteggiate e zoccolara in blocchi di cls a vista sino ad un'altezza di almeno mt. 2,00. La pavimentazione interna è in battuto di cls "elicotterato", internamente non sono presenti partizioni. Il fabbricato è utilizzato come magazzino e deposito di materiale, risulta completamente privo di impiantistica. L'immobile nel complesso si presenta in mediocri condizioni manutentive con particolare evidenza alle infiltrazioni di acqua piovana derivanti dall'errata pendenza della pavimentazione esterna, tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta in atti e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti in atti.

• **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del CTU del Settembre 2023 sono pari a: Piano terra → Totale mq 399,00 Magazzino = 230 mq Cortile e area di parcheggio = 129 mq Area di passaggio di proprietà esterna alla recinzione = 40 mq

• **Confini alle coerenze dell'immobile:**

La proprietà è contornata su due lati EST, OVEST e SUD da altre unità immobiliari artigianali Mapp. 767, 804 e 805 sub. 1 e sul rimanente lato NORD da striscia asfaltata appartenenti all'unità immobiliare Mapp. 769.

• **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.

• **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE -ENERGIA -SOLE" già "IL CAPITOLO - Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754. I millesimi risultanti dalla tabella allegata al regolamento sono quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte e quindi  $41,17/4 = 10,29/1000$  in arrotondamento rispondente.

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Asti. La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti, approvato con D.G.R. n° 30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 38 adottata con D.C.C. n° 18 del 21/04/2022, definitivamente approvata con D.C.C. n° 54 del 01/12/2022, colloca tutti gli immobili in: Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento di nuovo impianto e relativa classificazione - DI6A, art. 24 delle NTA di Asti. Gli immobili non ricadono in zona a vincolo paesaggistico. Dal punto di vista geomorfologico tutte le particelle ricadono in CLASSE\_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m - Art.11. DIFFORMITA' EDILIZIE:

Nello specifico NON si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 3bis allegato alla SCIA n. 506 del 17/12/2010, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive. L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria dell'immobile ad uso magazzino artigianale produttivo a seguito della comunicazione di fine lavori datata 20/08/2018 con dichiarazione di ultimazione alla data del 20/03/2015 non è mai stata richiesta e quindi mai rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile. Si precisa che il C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di Denuncia strutturale per le opere realizzate successiva redazione del Collaudo statico dell'intero fabbricato, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottoposti. Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile. Dalla documentazione progettuale allegata all'agibilità del Mapp. 805 è presente il certificato di collaudo statico data 07/10/2010 a firma dell'Ing. Gamba Ugo, riguardante il Blocco C, in cui si richiama la denuncia delle opere strutturali n. 52 del 23/04/2009. Il CTU informa che per la presentazione delle pratiche l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato in circa € 1.300,00 per la sola predisposizione e presentazione pratica di agibilità allo stato di fatto attuale, oltre alla redazione delle dichiarazioni di conformità necessarie. Totale complessivo stimato per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, salvo diversa e mi-

gior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 2.100,00 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile), verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

• **Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:**

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza e nella convenzione urbanistica.

• **Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE-ENERGIA-SOLE" già "IL CAPITOLO - Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754, del quale si richiamano in particolare i seguenti articoli: Art. 2 - SERVIZI GENERALI E/O PARTICOLARI; Art. 3 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, VINCOLI ED OBBLIGAZIONI; Art. 5 - INNOVAZIONI E MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI; Art. 6 - DIVIETI ESPLICITI; Art. 7 - NORME PER L'USO DELLE COSE E SERVIZI COMUNI; Art. 8 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI TARGHE ED INSEGNE; Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO DEI CAPANNONI; Art. 10 - OBBLIGHI DEI CONDOMINI; Art. 19 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE. Le quote

millesimali sulle parti comuni sono risultanti dalla tabella allegata al regolamento (qui inserita) sono: - Lotto 3. Quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte e quindi  $41,17/4 = 10,29/1000$  in arrotondamento rispondente.

Il CTU poteva accertare, dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore l'importo che il debitore deve corrispondere al Condominio, il tutto alla data dell'ultimo consuntivo 2022 (la gestione va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno) approvato dall'assemblea in data 12 Aprile 2023.

Importo annuo delle spese fisse di gestione: La gestione ordinaria condominiale va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2023 a disposizione del C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € 58,00 spettanti al proprietario a cui va aggiunto il debito della gestione 2022 pari a € 526,98. A carico del conduttore la cifra di € 62,45 a preventivo 2023 a cui sommare il debito della gestione precedente 2022 pari a € 17,33. La somma degli importi precedenti è suddivisa in due rate annuali, con ultima rata prevista in data 31/07/2023. - Importo spese straordinarie già deliberate: Non sono state deliberate. - Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Importo totale non pagato al 18 Dicembre 2023 a carico dell'unità immobiliare LOTTO 3 ammonta ad € 664,76.

• **Esistenza di diritti demaniali o usi civici:**

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

**VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 3**

**Asti - Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 - Fg. 98 mappale 803**

**Valore proprietà totale al netto dell'IVA € 46.400,00 (diconsì quarantaseimila/400 euro)**

\*\*\*

**LOTTO 4**

Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 - Asti (AT) FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO Blocco C - Lotto n. 9A P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2 • **Identificazione immobile:**

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla VARIAZIONE del 19/01/2023 Pratica n. AT0002197 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 2197.1/2023); risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati Comune di Asti

Foglio 98 Particella 805 sub. 1 (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 810 mq)

Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 Piano T Dati di classamento: Zona censuaria 2

Rendita: Euro 3.091,07 Categoria D/7 (Capannone industriale), Consistenza non indicata.

• **Situazione attuale occupazione immobile:**

Gli immobili risultavano al momento del sopralluogo del CTU occupati dal conduttore. Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 48402 del 18/08/2023 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Asti alla data del 13/09/2023 risulta in corso il seguente contratti di locazione ad uso artigianale produttivo e magazzino registrato in data 21/09/2021 n. 6880 serie 3T, tra la società xxx S.R.L. e la xxx S.R.L. Durata di anni 6+6 a partire dal 01/10/2021. Canone annuale di € 10.200,00 oltre IVA di legge (. Scadenza senza disdetta prevista al 30/09/2033.

• **Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere una porzione di capannone ad uso artigianale produttivo, esso si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso carraio scorrevole da strada denominata Frazione Quarto Inferiore, zona periferica della Città di Asti posta a est con tipiche caratteristiche della zona

industriale a cui si arriva procedendo dalla strada principale Corso Alessandria. Il fabbricato è in aderenza su due lati, ha due esposizioni libere verso nord e sud, affacciantesi alla strada. Esse presentano le finiture del prefabbricato con il quale è stato costruito; la pavimentazione esterna della porzione di manovra e parcheggio privato è in blocchetti di autobloccante, l'area verde è inerbita ma priva di piantumazione arborea. La recinzione verso via, in semplice struttura metallica e pannelli zincati tipo "orsogril", le recinzioni verso le attigue proprietà sono realizzate in muretto di calcestruzzo di altezza massima di cm 40 con soprastante rete metallica plastificata a maglie sorretta da paletti in ferro smaltati, mentre l'attigua proprietà verso nord/est è assente. Dalla documentazione progettuale si evince che la struttura portante è in cemento armato prefabbricato caratterizzato da pilastratura di dimensioni 50x50 cm e travi capriate principali in c.a.p. con altezza variabile per garantire la pendenza della copertura. Essa è realizzata in tegoloni di c.a.p. con manto di copertura in lastre grecate in alluminio preverniciato fissate a listelli di abete coibentate internamente da poliuretano espanso. Il tamponamento esterno è realizzato con pannelli prefabbricati dello spessore di cm. 28 coibentati con polistirolo con finitura esterna "fondo cassero" successivamente tinteggiata. I serramenti sono di tipo a nastro in alluminio anodizzato e vetrocamera. Portoni sezionali a pannelli isolati polistirene ed alluminio e porte pedonali di accesso dello stesso materiale alluminio a vetro parzialmente munite di inferiate. I locali interni tra i capannoni sono suddivisi con pareti prefabbricate realizzate con due pannelli di cartongesso con interposto pannello isolante di lana di roccia sp. 5 cm attualmente intonacate/tinteggiate e zoccolara in blocchi di cls a vista sino ad un'altezza di almeno mt. 2,00. La pavimentazione interna è in battuto di cls "elicotterato", internamente sono presenti partizioni. Il conduttore, con il consenso della proprietà nel 2022, (data desumibile dalla documentazione progettuale presentata in Comune) ha creato un vano ad uso ufficio con annesso servizio igienico ad oggi direttamente comunicante con esso (manca l'anti wc previsto da normativa); essi sono stati edificati con partizioni in pannelli di alluminio parzialmente vetrato, soffitto eseguito ad un'altezza di mt. 2,64 nel locale ufficio (inferiore a quella minima prevista da normativa di mt. 2,70) e di mt. 2,77 nei wc, in pannelli piani tinteggiati e pavimentazione con apposizione di piastrelle in monocottura. Nei locali wc risulta presente la piastrellatura idonea a parete e la relativa aero-illuminazione naturale oltre ai sanitari. In sintesi, tali locali risultano parzialmente idonei all'utilizzo, sono infatti presenti sia l'impianto elettrico che l'imp. idrosanitario (quest'ultimo già presente come da dichiarazione di conformità impiantistica del 2022 agli atti del Comune), ma mancanti dell'imp. di riscaldamento che viene comunque acquisito dal locale artigianale. Ad oggi i locali ufficio e wc rispettano solo in parte la normativa sanitaria. Si precisa che l'immobile risulta attualmente comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 760 di altra proprietà (attuale conduttore), mediante aperture su muro interno confinante sprovviste di porta. Esse sono state realizzate come da progetto e con il consenso del proprietario. Il fabbricato è utilizzato come officina meccanica, risultano presenti l'impianto elettrico e di illuminazione con punti luce a soffitto oltre ad impianto di riscaldamento per il locale di lavoro (imp. a gas metano e macchine di generazione di aria calda) oggetto di completo rifacimento nel 2022. (dichiarazioni di conformità e progetti impianti presenti agli atti del Comune). Dal contratto parrebbe evidente (punto 4) che l'immobile debba essere riconsegnato alla scadenza del contratto nello stato originale, ovvero precedente alle opere del 2022. I nuovi locali ufficio e wc sono oltretutto in contrasto con la normativa ASL. Per tale motivo il CTU non le considererà nella stima del valore dell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà trovare l'immobile privo delle nuove opere compresa la chiusura delle aperture di collegamento al Mapp. 760.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni manutentive, tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo.

Superfici interne calpestabili come da rilievi del Settembre 2023 sono pari a: Piano terra → Totale mq 800,30 Officina meccanica = 443 mq Ufficio = 14,76 mq Wc = 5,54 mq Cortile e area di parcheggio = 257 mq Area verde = 40 mq Area di passaggio di proprietà esterna alla recinzione = 40 mq

• **Confini alle coerenze dell'immobile:**

La proprietà è contornata su due lati EST e OVEST da altre unità immobiliari artigianali Mapp. 760, 803 sub. 1 e 804 e sui rimanenti due lati a NORD da striscia asfaltata appartenenti alle unità immobiliari Mapp. 768 e 769 oltre a SUD da striscia di "sbarco" al lotto parzialmente destinata a verde e parzialmente asfaltata Mapp. 763 in corrispondenza del passo carraio.

• **Pertinenze:** L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.

• **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE -ENERGIA -SOLE" già "IL CAPITOLO - Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754. I millesimi risultanti dalla tabella allegata al regolamento sono quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte e quindi  $(41,17/4)*2 = 20,58/1000$  in arrotondamento rispondente.

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Asti. La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti, approvato con D.G.R. n° 30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 38 adottata con D.C.C. n° 18 del 21/04/2022, definitivamente approvata con D.C.C. n° 54 del 01/12/2022, colloca tutti gli immobili in: Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento di nuovo impianto e relativa classificazione - DI6A, art. 24 delle NTA di Asti. Gli immobili non ricadono in zona a vincolo paesaggistico. Dal punto di vista geomorfologico tutte le particelle ricadono in CLASSE\_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m - Art.11. Per tale immobile si premette e si mette in evidenza che, come verificato dalla documentazione agli atti e da dichiarazioni del conduttore e della proprietà, tutte le nuove opere previste nella CILA del 2022 presentate a nome del conduttore sono state interamente realizzate a spese dello stesso e successivamente alla stipula del contratto di locazione del 2021. Dalla documentazione progettuale sono state realizzate le seguenti opere: - Locali ufficio con annesso servizio igienico (imp. idrosanitario già presente in loco come da dichiarazione di rispondenza del 07/04/23) con tamponatura e copertura in pannelli di alluminio; - Completo adeguamento e rifacimento dell'impianto elettrico esistente (vedasi foto allegate al progetto datate 25/01/2022); - Installazione di nuovo impianto di riscaldamento; - n. 2 aperture su muro in-

terno confinante comunicanti con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 760 di altra proprietà (attuale conduttore).

Dal contratto parrebbe evidente (punto 4) che l'immobile debba essere riconsegnato alla scadenza del contratto nello stato originale, ovvero precedente alle opere del 2022. I nuovi locali ufficio e wc sono oltretutto in contrasto con la normativa ASL. Per tale motivo il CTU non le considera nella stima del valore dell'immobile. L'aggiudicatario dovrà trovare l'immobile privo delle nuove opere compresa la chiusura delle aperture di collegamento al Mapp. 760.

Il CTU, per quanto riguarda la conformità delle opere al progetto, fa notare che si riscontrano delle difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 5 allegato alla CILA n. 180 del 09/02/2022 costituenti la mancanza della parete divisoria tra il locale ufficio e il wc costituente l'anti wc e la diversa altezza libera interna del locale ufficio dichiarata progettualmente in mt. 2,70 ed in loco rilevata in mt. 2,64 (in difformità dalla normativa ASL dipartimento di prevenzione e requisiti nei fabbricati destinati ad attività lavorative che prevede altezza minima in mt. 2,70) nonché del locale wc dichiarata progettualmente in mt. 2,70 ed in loco rilevata in mt. 2,77. Nello specifico delle pratiche edilizie originarie di costruzione del capannone ovvero rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 4B allegato alla Denuncia di inizio attività n. 238 del 25/06/2010 e alla Tav. 3bis allegato alla SCIA n. 506 del 17/12/2010, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, NON si sono constatate difformità edilizie.

L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria dell'immobile ad uso magazzino artigianale produttivo è stata presentata con S.C.A. 32 P.G. 47262 DEL 14/04/2023. L'agibilità da chiarimenti intercorsi con il tecnico del Comune risulta evasa e legittimata. Si precisa che il C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di Denuncia strutturale per le opere realizzate successiva redazione del Collaudo statico dell'intero fabbricato. Dalla documentazione progettuale allegata all'agibilità è presente il certificato di collaudo statico data 07/10/2010 a firma dell'Ing. Gamba Ugo, riguardante il Blocco C, in cui si richiama la denuncia delle opere strutturali n. 52 del 23/04/2009.

Si stima comunque un totale complessivo per eventuali sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, pratiche eventualmente non descritte, quantificate di massima ed arrotondati per eccesso in € 1.500,00 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile. Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia

estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

• **Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:**

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza e nella convenzione urbanistica

• **Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE -ENERGIA -SOLE" già "IL CAPITOLO - Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754, del quale si richiamano in particolare i seguenti articoli: Art. 2 - SERVIZI GENERALI E/O PARTICOLARI; Art. 3 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, VINCOLI ED OBBLIGAZIONI; Art. 5 - INNOVAZIONI E MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI; Art. 6 - DIVIETI ESPLICITI; Art. 7 - NORME PER L'USO DELLE COSE E SERVIZI COMUNI; Art. 8 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI TARGHE ED INSEGNE; Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO DEI CAPANNONI; Art. 10 - OBBLIGHI DEI CONDOMINI; Art. 19 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE. Le quote millesimali sulle parti comuni sono risultanti dalla tabella allegata al regolamento (qui inserita) sono: - Lotto 4. Quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte raddoppiata e quindi  $(41,17/4)*2 = 20,58/1000$  in arrotondamento rispondente. Il CTU poteva accertare, dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore l'importo che il debitore deve corrispondere al Condominio, il tutto alla data dell'ultimo consuntivo 2022 (la gestione va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno) approvato dall'assemblea in data 12 Aprile 2023.

Importo annuo delle spese fisse di gestione: La gestione ordinaria condominiale va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2023 a disposizione del C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € 116,00 spettanti al proprietario a cui va aggiunto il debito della gestione 2022 pari a € 1.382,58. A carico del conduttore la cifra di € 124,90 a preventivo 2023 a cui sommare il debito della gestione precedente 2022 pari a € 34,66. La somma degli importi precedenti è suddivisa in due rate annuali, con ultima rata prevista in data 31/07/2023. - Importo spese straordinarie già deliberate: Non sono state deliberate. - Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Importo totale non pagato al 18 Dicembre 2023 a carico dell'unità immobiliare LOTTO 4 ammonta ad € 1.542,14.

• **Esistenza di diritti demaniali o usi civici:**

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

**VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 4**

**Asti - Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 - Fg. 98 mappale 805 sub. 1**

**Valore proprietà totale al netto dell'IVA € 88.500,00 (diconsi ottantottomila/500 euro)**

\*\*\*

\*\*

\*\*\*

**NB:** il G.E. ha disposto che, nell'avviso di vendita, si dia atto di quanto attestato alla pagina 48 della perizia secondo cui la stima dei costi per le spese condominiali risulta – allo stato – tendenziale, in quanto *“Il C.T.U., da chiarimenti avuti con l'amministratore pro-tempore, prende atto che ad oggi non risultata presentato all' Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare alcun decreto ingiuntivo nei confronti del debitore. L'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie indica che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente." . Se è pur vero quanto sopra scritto è altresì vero che per la determinazione dei medesimi, è necessario fare riferimento al momento dell'aggiudicazione e non a quello della redazione della perizia di stima stante il fatto che i due momenti non coincidono e, anzi possono decorrere anni tra l'uno e l'altro. Ne consegue che alla data del 18/12/2023 lo scrivente C.T.U. non può determinare con veridicità l'ammontare delle spese opponibili al nuovo acquirente. Le spese condominiali precedenti al periodo sopracitato sono perse anche se successive al pignoramento, a meno che il Condominio non si munisca di titolo esecutivo ed intervenga nella procedura (art. 565 c.p.c.). Esse non sono da considerarsi spese in prededuzione ma trattasi di credito chirografario. Nel caso oggetto di esecuzione, non è presente alcun titolo esecutivo a favore del Condominio " PRODUZIONE -ENERGIA -SOLE”.*

§§§

**MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**LOTTO 1 - prezzo base € 240.500,00**

**Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base sopra indicato.**

**L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 180.375,00**

**Aumento minimo in caso di gara € 5.000,00**

\*\*\*

**LOTTO 2 - prezzo base € 306.500,00**

**Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base sopra indicato.**

**L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 229.875,00**

**Aumento minimo in caso di gara € 5.000,00**

\*\*\*

**LOTTO 3 - prezzo base € 46.400,00**

**Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base sopra indicato.**

**L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 34.800,00**

**Aumento minimo in caso di gara € 2.000,00**

\*\*\*

**LOTTO 4 - prezzo base € 88.500,00**

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

**L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 66.375,00**

**Aumento minimo in caso di gara € 3.000,00**

\*\*\*

§§§

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

§§§

#### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

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](http://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://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica (**11.12.2024**), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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); 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 minorenni, 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 giudica), 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, 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'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 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;
- 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;
- l'eventuale 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, 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**

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 s.c., intestato al Tribunale di Asti - es. imm. R.G.E. 138/2022,

**IBAN: IT 47 Z 08530 46040 000 000 279 518**

con causale "*Proc. Esec. n. 138/2022 RGE, lotto n°... 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 del giorno precedente la vendita **11.07.2024**). L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (**12.12.2024**) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **Bollo**

L'offerente deve 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 dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **Esame delle offerte**

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **12 DICEMBRE 2024 alle ore 14.00 e ss.** presso lo studio del professionista delegato Avv. Dario Olivero, in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7 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.

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente 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.

**Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - 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 un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**In caso di pluralità di offerte ammissibili**, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **12.12.2024** e fino alle ore 12,00 del giorno **18.12.2024** 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 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito del-

le 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 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.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate al termine dell'udienza fissata a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.

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

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

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 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 comunicazione del decreto di trasferimento

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

### **In caso di esecuzione per credito fondiario:**

- **nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione**, il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del Delegato: il piano di ammortamento del mutuo fondiario e l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese per consentire all'aggiudicatario di provvedere al *pagamento diretto* previsto dall'art. 41, co. 4, D. Lgs 385/93 nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza nei 120 giorni.

Si precisa che il Delegato ha comunque diritto di chiedere sull'importo che l'aggiudicatario dovrà versare alla banca, l'importo presunto delle spese che sono a carico della procedura (per cancellazioni, custodia, liberazione, ecc.), anche nel caso in cui la banca mutuataria abbia richiesto il "versamento diretto" ai sensi dell'art. 41 TUB.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della *facoltà di subentro nel mutuo* di cui all'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, il creditore fondiario depositerà, immediatamente, il piano di ammortamento del mutuo fondiario e una nota in cui indicherà: l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese indicando anche a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di subentro di cui al citato articolo.

- **entro 120 gg. dall'aggiudicazione** (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà pagare, direttamente all'istituto mutuante, la parte del prezzo ancora dovuta - detratta la cauzione - se tale parte è inferiore al credito vantato dalla banca (per capitale, accessori e spese); se invece il prezzo residuo - detratta la cauzione - è superiore al credito vantato della banca, l'aggiudicatario verserà, direttamente alla banca quanto dovuto per capitale, accessori e spese e il residuo al Delegato, con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

**Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.**

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la quietanza di pagamento effettuato alla banca.

Se invece l'aggiudicatario intende, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, subentrare nel mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 gg dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e documentarlo al Delegato.

### **In caso di esecuzione per credito non fondiario:**

- **entro 120 gg. dall'aggiudicazione** (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà pagare la parte del prezzo ancora dovuta - detratta la cauzione versata - con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

In ogni caso l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere l'importo dovuto al Professionista Delegato per le spese (compresi i costi fiscali) e i compensi necessari al trasferimento della proprietà del bene, nel termine di 120 gg (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta).

Il conteggio relativo alle spese presunte deve essere ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio del Delegato avv. Dario Olivero, a partire dal ventesimo giorno successivo all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato copia del bonifico effettuato.

**Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.**

§§§

**SPESE**

**Sono a carico dell'aggiudicatario:** tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, 2° co., n. 5, c.p.c., e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

§§§

**CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI**

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971; [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it), onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

§§§

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. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Dario Olivero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Bra (CN), via Monte di Pietà n. 7 (tel. 0172.413202), ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0172.413202).**

Bra, 02.10.2024

*Il Professionista delegato alla vendita*  
Avv. Dario Olivero