

*Il Professionista Delegato*

**Avv. Anna Ferrero**

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

Tel.-fax 0141-9714124 dell.3391775863

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

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

### **TRIBUNALE CIVILE DI ASTI**

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

Giudice dell'Esecuzione: dott.Giuseppe Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Ferrero

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Anna Ferrero (C.F.: FRRNNA82B64A479O, fax 0141-971424, P.E.C.: [anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu](mailto:anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu)) con studio in San Damiano D'Asti (AT) – Via Garibaldi n. 11-2, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Pasquale Amoroso in data 24.01.2022 e del successivo provvedimento emesso dal Tribunale di Asti il 09/05/2018 visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che si procederà alla

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

**il giorno 22 gennaio 2025 alle ore 15,00 per il lotto 5, e alle ore 15,15 per il lotto 11** avanti al delegato alla vendita Avv. Anna Ferrero, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n, 11-2 , dei seguenti immobili:

#### **LOTTO 5**

#### **CATASTO FABBRICATI**

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

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

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

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

#### **Descrizione immobile**

Proprietà site nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293 – 293/A – 295.

Nello specifico trattasi di unità commerciale posta a piano terreno con accesso diretto dal civico 295 di Via Vittorio Emanuele, ed autorimessa utilizzata come magazzino, ubicata all'interno del cortile, con accesso tramite passo carraio con civico 293.

Entrambe le unità fanno parte del fabbricato residenziale denominato Condominio “Aprile”, ubicato in una delle Vie Principali della Città di Bra, a ridosso dell’isola pedonale in cui si sviluppa il “centro commerciale naturale” braidese. L’unità commerciale in oggetto è posta al piano terreno, e presenta due ampie vetrine dotate di porta di ingresso, una delle quali consente l’accesso al locale. Il complesso immobiliare all’interno del quale ricade l’unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come “*Tessuto storico a corti chiuse concatenate*”, ed in particolare il fabbricato risulta identificato come “*Edificio riconducibile all’impianto originario con facciata rimaneggiata*”. L’intero complesso immobiliare risulta costituito da n. 6 unità residenziali, n. 3 unità commerciali, n. 5 autorimesse ed 1 magazzino. L’unità commerciale accoglie l’attività di rosticceria e ristorante denominato “La Cina di Wu”. Dal civico 285 si accede ad una prima sala adibita ad ingresso, ove risulta ubicato il bancone per il servizio, ed alcuni tavolini. Questa sala risulta essere direttamente collegata con un secondo ambiente, di fatto un disimpegno sul quale si affacciano antibagno per la clientela, e lo spogliatoio per il personale, e ove risulta anche collocato il bancone per il self-service. Attraverso questo disimpegno si accede all’ultimo ambiente destinato a sala ristorazione, che risulta dotata di uscita di sicurezza sul cortile di pertinenza dell’immobile. Nella sala di ingresso, proprio a ridosso del bancone, è posizionata una porta passante che apre sulla cucina; nella cucina trova ubicazione una piccola dispensa. Cucina e dispensa risultano dotate di vetrina con porta apribile su Via Vittorio Emanuele; la cucina presenta anche un’apertura (finestra) sul cortile di pertinenza dell’immobile. Il locale spogliatoio ed il bagno a servizio del personale risultano ciechi e privi di ventilazione, mentre antibagno e bagno a servizio della clientela risultano dotati di finestre con apertura a vasistas verso il cortile; il rivestimento delle pareti del bagno e dell’antibagno raggiungono l’altezza di circa cm. 210, e risulta realizzato con piastrelloni rettangolari bicolore (grigio chiaro e grigio scuro). Il bagno, accessibile ai disabili, risulta dotato di lavabo e vaso; l’antibagno è anch’esso dotato di lavabo. Spogliatoio e bagno a servizio del personale presentano rivestimento in ceramica chiara fino all’altezza di cm. 210. L’altezza interna dei locali risulta variabile tra i cm. 288, e i 300 cm. La pavimentazione di tutti i locali risulta in piastrelloni di ceramica sfumata sul grigio. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia posizionata in apposito vano nel cortile produce anche acqua calda sanitaria. In tutto il locale è presente un solo radiatore, a colonna, ubicato nell’antibagno del servizio igienico a disposizione della clientela; tale radiatore, a colonna, risulta privo di valvola termostatica. Il riscaldamento di tutto il locale viene gestito da due termostati, uno a marca “General”, di tipo elettronico, posizionato accanto all’ingresso dell’antibagno, e l’altro, anch’esso elettronico, posizionato all’ingresso del locale. Posizionato a soffitto, tra la sala ristorante ed il disimpegno, si trova un ventilconvettore a marca “Sabiana”. Nel cortile di pertinenza dell’intero fabbricato, trova collocazione un basso fabbricato contenente n. 5 autorimesse; la prima sulla destra, entrando dal cancello carraio, viene utilizzata dall’attività come magazzino. Il locale ha un’altezza interna pari a cm. 275, pavimentazione in ceramica e rivestimento in ceramica alto circa cm. 182. La superficie complessiva risulta essere circa Mq. 10,00. Il portone di accesso, con apertura manuale, a doppia anta, risulta in ferro e vetro.

### **Situazione urbanistica**

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

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

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

Inoltre, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1971 del 27/06/1970 avente ad oggetto “Riforma del fabbricato e costruzione di autorimesse”
  - Inizio lavori non reperita
  - Fine lavori non reperita
- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1909/2000 del 14/12/2000 avente ad oggetto: ”Lavori di manutenzione ad unità immobiliare” (non ben identificata in quanto compare un diverso numero di mappa)- probabilmente non oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, “i quali non comportano alcuna modifica della sagoma esterna del fabbricato, né aumento della volumetria o modifica dei prospetti”.
 

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

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

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. n. 204/2011 Intestata a: “La Cina di Wu Xueli” avente ad oggetto “Cambio parziale di destinazione d’uso dei locali magazzino e sgombero in locale commerciale; sostituzione dei serramenti esterni, demolizione parziale di tramezzature interne, non portanti, e ricostruzione delle stesse al fine di una diversa distribuzione degli spazi interni; rifacimento impianto idrico-sanitario termico, e adeguamento impianto elettrico.
- Inizio lavori: 01/11/2011
- Fine lavori: 07/03/2011

La superficie utile calpestabile dell’unità commerciale risulta essere così quantificata:

Unità commerciale	Mq. 103,83

La superficie commerciale è circa:

Unità commerciale	Mq. 128,00

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

#### **Situazione occupazionale**

**Per quanto riguarda i suddetti immobili risulta, in essere, un regolare contratto di locazione**

stipulato in data 1 Novembre 2011 con durata di anni nove e scadenza al giorno 31 Ottobre 2020, e si intenderà tacitamente rinnovato per lo stesso periodo e alle stesse condizioni

Il contratto di locazione è per uso commerciale.

Il canone mensile è pari ad €. =750,00= (diconsi settecentocinquanta euro/00) per un importo annuo pari ad €. =9.000,00= (diconsi novemila/00). (allegato 40)

#### **LOTTO 11**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Nel Comune di BRA, piena proprietà, il tutto così distinti al Catasto Terreni così come segue:

- Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 13,5 Vani – Rendita €. 1.254,99 – Piano S1/T/1/2– Via Vittorio Veneto, 33
- Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 16 – Cortile – Bene comune non censibile

#### **Descrizione immobile**

Proprietà sita nel Comune di Bra, Via Vittorio Veneto n. 33, come sopra descritta.

Nello specifico trattasi di fabbricato residenziale, unifamiliare – villetta – ubicata nella prima cintura periferica della Città di Bra, lungo la cosiddetta circonvallazione che dalla direttrice di Alba, conduce in direzione Torino. La proprietà risulta costituita da un fabbricato residenziale unifamiliare, che si sviluppa su tre piani fuori terra: terreno – adibito a zona giorno, piano primo adibito a zona notte, piano secondo –

mansardato, ove di fatto è stata ricavata un'unità residenziale, ed il piano interrato adibito a cantina. Inoltre, il fabbricato si sviluppa per una parte all'interno del cortile di proprietà ove al piano primo trova collocazione un ampio terrazzo ed un locale di sgombero. Il cortile di proprietà risulta in comune con il fabbricato distinto a catasto al Foglio 49 – Particella 867, sempre di proprietà del soggetto esecutato, e oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di Esecuzione Immobiliare. Il complesso immobiliare si presenta in buon ordine, ed in buono stato di conservazione; esternamente risulta essere parzialmente rivestito in mattone paramano, parzialmente in pietra di Luserna, e parte intonacato. Il fabbricato è costituito da un ampio porticato di ingresso, sormontato da un terrazzo che corre fronte strada Via Vittorio Veneto, un piccolo porticato a servizio della cucina, lato cortile, ed un ampio balcone coperto che affaccia sul cortile interno, e che risulta collegato al terrazzo ed al locale di sgombero posto sempre nel cortile, ma a piano primo. Piano Terreno: con accesso dal porticato, lato Via Vittorio Veneto, troviamo un ampio ingresso in cui risulta collocata una scala in legno che conduce a tutti i piani, e sulla sinistra dell'ingresso, troviamo il soggiorno che affaccia sulla piccola area verde ricavata tra la recinzione ed il fabbricato stesso. Dall'ingresso si accede alla cucina ed alla sala da pranzo che risultano a loro volta collegate al cortile interno; dalla sala da pranzo, tramite un disimpegno, si accede ad un corridoio anch'esso collegato al cortile, e sul quale affacciano un bagno, la lavanderia, e la scala che conduce al piano interrato. Il pavimento dell'ingresso e del soggiorno è in marmo bianco con venatura grigia, mentre tutti gli altri ambienti presentano pavimentazioni in ceramica. L'altezza dei locali del piano terreno risulta essere di circa cm. 295. Il bagno presenta una sagoma a "L" e risulta dotato di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet, e vasca. Il pavimento è in ceramica, il rivestimento in ceramica, si sviluppa fino a circa 200 cm. di altezza. Il locale lavanderia presenta una pavimentazione in ceramica e risulta dotato di un grande lavatoio e di un box doccia. Piano primo: adibito a zona notte. Dalla scala si accede ad un corridoio su cui affacciano tre camere da letto, il bagno ed il ripostiglio. La pavimentazione è di diversa tipologia a seconda dei vari ambienti. Il bagno, di ampie dimensioni, risulta dotato di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet e vasca; la pavimentazione è in ceramica colore rosato, il rivestimento, sempre in ceramica, si sviluppa a tutta altezza. Il locale affaccia sul balcone che corre lungo la strada. La camera da letto matrimoniale risulta avere un'ampia dimensione circa 20 Mq.; ha una pavimentazione in moquette ad alto spessore e "pelo" fitto, in colore carta da zucchero; l'ambiente è ben illuminato in quanto presenta un'ampia apertura – finestra ed una porta a vetri che consente l'accesso al balcone. Il ripostiglio, cieco, risulta "pizzicato" tra due camere da letto, e presenta una pavimentazione in ceramica. La seconda camera da letto, anch'essa di ampie dimensioni, circa 17,50 Mq., presenta pavimentazione in ceramica, ed affaccia sul balcone coperto – lato cortile. Anche la terza camera, affaccia sullo stesso balcone, e presenta un pavimento pre-finito in finto legno. Tutti i locali del piano primo hanno un'altezza di circa 300 cm. Tornando poi sul pianerottolo della scala, si accede ad una camera, oggi in disuso, che molto probabilmente poteva essere adibita a soggiorno, e dalla quale si accede ad un piccolo angolo cottura. Dal balcone su cui si affacciano queste ultime due camere da letto, scendendo tre gradini, si accede ad un ampio terrazzo, pavimentato in ceramica, e collegato ad un ampio locale di sgombero, con superficie di circa 27 Mq.; il locale risulta ben illuminato da due ampie finestre e da due velux, ed è riscaldato tramite ventilconvettore. Il terrazzo a servizio del locale di sgombero, ed il balcone coperto a servizio delle due camere da letto, in precedenza descritte, risultano accessibili anche dal piano terreno, ovvero dal cortile, tramite scala in ferro, con sagoma a chiocciola, e graditi in pietra di Luserna. La pavimentazione dei balconi risulta in ceramica, la ringhiera è in ferro a disegno semplice. Il balcone che affaccia sul cortile risulta coperto, di fatto risulta porticato, e la copertura è con travi e pilastri in legno. Sempre dall'ampia

scala in legno che corre a tutta altezza si raggiunge il secondo piano, ovvero la mansarda. Tale locale, di fatto è stato adibito ad unità residenziale, completa di impianto di riscaldamento, bagno, ed al momento del sopralluogo anche completa di arredo. La pavimentazione dell'intero piano, ad esclusione del bagno è in legno chiaro. Dalla scala si accede direttamente al soggiorno su cui si apre la cucina. Tutti i locali risultano particolarmente luminosi in quanto dotati di ampie finestre, ed il soggiorno, che affaccia sul cortile interno, risulta dotato anche di terrazzino ricavato praticamente sui tetti del fabbricato stesso. Dal soggiorno, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un ripostiglio e al bagno dotato di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet, e box doccia, il soffitto risulta essere perlinato in legno scuro. Il pavimento in ceramica di colore blu, il rivestimento, un po' vistoso, con disegni floreali bianchi e blu, si sviluppa a tutta altezza. L'altezza del bagno risulta variabile tra i cm. 130 ed i cm. 270. Per quanto riguarda il soggiorno e le camere da letto, le altezze risultano variabili tra i cm. 130, i cm. 270 ed i cm. 220. Tornando al piano terreno, ricordiamo che dal corridoio su cui affacciano bagno e lavanderia, si accede alla scala che conduce alla grande cantina posta a piano interrato. Di fatto la cantina si presenta come un ampio locale in cui hanno trovato collocazione due cisterne per il vino. La pavimentazione è in battuto di cemento, l'altezza del locale è di circa 300 cm, la ventilazione e l'aerazione avvengono tramite bocche di lupo.

### **Situazione urbanistica**

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, la costruzione dei fabbricati risulta essere stata autorizzata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 2240 del 03/02/1972 avente ad oggetto: “Costruzione fabbricato di civile abitazione”
- Inizio lavori: 15/04/1972
  - Fine lavori: 25/11/1972
  - Abitabilità: 13/02/1976
- Autorizzazione Edilizia n. 7072/1990 del 27/11/1990 avente ad oggetto: “Opere di ristrutturazione edilizia su fabbricato residenziale unifamiliare Foglio 49 – Particella 1520”
  - Inizio lavori non reperito
  - Fine lavori: 31/07/1991
- Pratica Edilizia n. 696 del 10/08/1994 avente ad oggetto: “Lavori di sistemazione locale di sgombero con ampliamento e copertura terrazzo a servizio delle unità immobiliari esistenti”.
  - Inizio lavori non reperito
  - Fine lavori non reperito
- Concessione Edilizia n. 5518/1994 del 10/08/1994 avente ad oggetto: “Ampliamento, copertura terrazzo, sistemazione locale di sgombero a servizio di fabbricato sito in Bra, distinto a catasto al Foglio 49, Particelle 867 – 1520 – 1521.”
  - Inizio lavori: 06/05/1995
  - Fine lavori: 27/05/1996
  - Agibilità: 23/07/1996

- E successiva variante

● Denuncia di inizio Attività – D.I.A. n. 263/2003 del 28/08/2003 avente ad oggetto: “Intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione tegole con altre nuove dello stesso tipo; sostituzione grondaie e pluviali; nuova tinteggiatura su fabbricati distinti a catasto al Foglio 49 – particelle 867 – 1520 -1521”

-Inizio lavori non reperito

- Fine lavori non reperito

● Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2775/2008 del 23/07/2008 avente ad oggetto: “Intervento di manutenzione ordinaria consistente in rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti interni, tinteggiature”.

- Inizio lavori: 24/07/2008

- Fine lavori non reperito

Il C.T.U. intende segnalare che sulle autorizzazioni edilizie il piano mansardato risulta rappresentato in maniera ben differente rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo, ovvero:

- il terrazzino risulta avere sagoma, ubicazione e superficie differente da quanto rappresentato nella Licenza Edilizia n. 2240 del 03/02/1972, ma risulta comunque sanabile perché distante oltre 30 Mt. dal primo binario della linea ferroviaria;

- l'intera superficie del sottotetto risulta libera, ovvero non tramezzata e indicata come locale di sgombero, e così deve risultare in quanto è esaurita la Sul (superficie utile lorda) edificabile sul lotto, e quindi occorre contemplare la demolizione della tramezzatura realizzata abusivamente.

La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 218,35
Porticati, balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 96,47
Cantina	Mq. 94,13
Locale di sgombero (P.1° sopra le autorimesse)	Mq. 27,35
Locale di sgombero – P 1° Mansardato	Mq. 68,97
C.T.	Mq. 6,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione	Mq. 263,73
Porticati, balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 96,47 x 1/2 = Mq. 48,23
Cantina	Mq. 94,13 x 1/4 = Mq. 23,53

Locale di sgombero (P.1° sopra le autorimesse)	Mq. 27,35 x 1/4 = Mq. 6,84
Locale di sgombero – P 1° Mansardato	Mq. 68,97 x 1/4 = Mq. 17,24
C.T.	Mq. 6,00 x 1/4 = Mq. 1,5
Totale	Mq. 361,07

### **Situazione occupazionale**

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere, in quanto gli immobili risultano condotti ed abitati dal Soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

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

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

#### **IMMOBILI GRUPPO “E”: lotto 5**

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

- Leggera variazione delle dimensioni;
- Presenza di un pilastro non rappresentato;

Per quanto sopra elencato, si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

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

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

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

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

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

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

**IMMOBILI GRUPPO “M” (lotto 11 come da perizia)**

● Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 13,5 Vani – Rendita €. 1.254,99 – Piano S1/T1/2– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 16 – Cortile – Bene comune non censibile

● Licenza Edilizia n. 2240 del 03/02/1972 avente ad oggetto. “Costruzione fabbricato di civile abitazione”

- Inizio lavori: 15/04/1972

- Fine lavori: 25/11/1972

- Abitabilità: 13/02/1976

● Autorizzazione Edilizia n. 7072/1990 del 27/11/1990 avente ad oggetto: “Opere di ristrutturazione edilizia su fabbricato residenziale unifamiliare Foglio 49 – Particella 1520”

- Inizio lavori non reperito

- Fine lavori: 31/07/1991

● Pratica Edilizia n. 696 del 10/08/1994 avente ad oggetto: “Lavori di sistemazione locale di sgombero con ampliamento e copertura terrazzo a servizio delle unità immobiliari esistenti”.

- Inizio lavori non reperito

- Fine lavori non reperito

● Concessione Edilizia n. 5518/1994 del 10/08/1994 avente ad oggetto: “Ampliamento, copertura terrazzo, sistemazione locale di sgombero a servizio di fabbricato sito in Bra, distinto a catasto al Foglio 49, Particelle 867 – 1520 – 1521.

- Inizio lavori: 06/02/1995

- Fine lavori: 27/05/1996

- Agibilità: 23/07/1996

- E successiva variante

● Denuncia di inizio Attività – D.I.A. n. 263/2003 del 28/08/2003 avente ad oggetto: “Intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione tegole con altre nuove dello stesso tipo; sostituzione grondaie e pluviali; nuova tinteggiatura su fabbricati distinti a catasto al Foglio 49 – particelle 867 – 1520 -1521”

-Inizio lavori non reperito

- Fine lavori non reperito

● Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2775/2008 del 23/07/2008 avente ad oggetto: “Intervento di manutenzione ordinaria consistente in rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti interni, tinteggiature”.

- Inizio lavori: 24/07/2008

- Fine lavori non reperito

A fronte di quanto sopra esposto, occorre evidenziare che sussistono comunque alcune difformità, relative alla dimensione e disposizione degli ambienti interni:

Piano Terreno: nel corridoio che conduce al bagno, e stata ricavata una lavanderia, determinando così una riduzione dello spazio destinato alla centrale termica.

Inoltre la cucina, non risulta più divisa dal locale confinante destinato a sgombero, ma bensì è “fusa” con lo stesso al fine di creare ambiente cucina e sala da pranzo.

Piano Primo: il locale di sgombero presenta due ampie aperture e due velux sul tetto.

Piano secondo – Mansardato: il locale è stato tramezzato e sono stati creati diversi ambienti, quali: soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio e bagno. Inoltre è stato ricavato un terrazzino a servizio del soggiorno, e tutti i locali risultano dotati di serramenti.

Il terrazzino anche se presenta sagoma e dimensione differenti rispetto allo stato autorizzato, è comunque sanabile in quanto posto ad una distanza maggiore di mt. 30 dall’ubicazione del primo binario ferroviario, mentre per quanto riguarda la tramezzatura rilevata, occorre procedere alla demolizione della stessa in quanto non risulta sanabile – Sul edificatoria esaurita.

Si rende comunque necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

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

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

3- Dichiarazione di Agibilità e Abitabilità = €. 200,00

4- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = €. 3.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

5- Acquisto certificato per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = €. 15,00

6- Parcella professionale per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = €. 600,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

7- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = €. 150,00

8- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = €. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

9- Intervento di demolizione delle tramezzature del piano mansardato in quanto non conformi alle normative vigenti = €. 15.000,00

Totale Generale = €. 21.676,00+ IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

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

## CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- Il prezzo base della vendita per il **lotto 5 euro 126.400,00** e **lotto 11 euro 188.100,00** con aumento minimo in caso di gara di **€. 2.000,00 per tutti**.
- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a **euro 94.800,00 per il lotto5, euro 141.075,00 per il lotto 11**.
- L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in att consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.
- 

## PRESENTAZIONE OFFERTE E VERSAMENTO CAUZIONE

- Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le **ore 12,00 del giorno 21.01.2025**, a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), dichiarazione di offerta in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), pena l'inefficacia dell'offerta. A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:
  - a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;  
ovvero, in alternativa,
  - b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal di in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

### **Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:**

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni centoventi dalla data della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.
- L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- se persona fisica, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;
- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;
- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata
- Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.
- Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca D'Alba filiale di San Damiano d'Asti, intestato al Tribunale di Asti - eseg. imm. R.G. 60-2020+66-21+161-21 IBAN: IT74X085304767000000269265 con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 60-2020+66-21+161-21 R.G.E. versamento cauzione..lotto numero...", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le **ore 12,00 del giorno 21.01.2025**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate entro 10 giorni a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
- L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni a' sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno 22.01.2025 **alle ore 15,00 per il lotto 5 e alle ore 15,15 per il lotto 11** presso lo studio del professionista delegato Avv. Anna Ferrero in San Damiano d' Asti, Via Garibaldi n. 11-2, a mezzo del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

## **GARA TRA OFFERENTI**

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara € 2.000,00 per il lotto uno ed euro per il lotto due con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data **22 gennaio 2025 ore 15,00** e fino alle ore **12,00 del 27 gennaio 2025** salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- a parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

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

#### **AGGIUDICAZIONE**

- L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel
- termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le Spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
- Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e Spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

#### **PUBBLICAZIONE**

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

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

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

#### **CUSTODIA**

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

#### **PUBBLICITA'**

Pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, almeno una volta e per estratto sulla testate: inserito sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), unitamente alla relazione peritale.

\*\*\* \*\*

San Damiano d'Asti, li 18.10.24

Il Professionista Delegato Avv. Anna Ferrero