

TRIBUNALE DI ASTI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. NR. 167/2024 + 170/2024

G.E. DOTT.SSA PAOLA AMISANO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

* * *

Il sottoscritto Avv. Pierangelo Bordino, CF. BRDPNG94D14A479O, con studio primario in San Marzano Oliveto (AT), Via Nizza nr. 5 e studio secondario in Torino (TO), Via Bertola nr. 2, nominato delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione immobiliare con ordinanza datata 02.06.2026 nella procedura esecutiva immobiliare nr. 167/2024 R.G.E. cui è stata riunita anche la procedura esecutiva immobiliare nr. 170/2024 R.G.E. al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **11 DICEMBRE 2026**, alle ore **16.00**, presso il proprio studio in Torino (TO), Via Bertola nr. 2, si procederà alla

VENDITA IMMOBILIARE CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it (gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) dei seguenti beni immobili:

<u>LOTTO NR. 1</u>

Trattasi di fabbricato a destinazione abitativa oltre a portico pertinenziale, ubicato nel concentrico della frazione Pratomorone del Comune di Tigliole (AT) al civico n. 49, identificato con i seguenti

ESTREMI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

Catasto Fabbricati Asti – Comune di Tigliole – Strada Pratomorone n. 49

- **Abitazione: Foglio 36, Particella 106, Subalterno 1, Categoria A/4, Classe 3, consistenza vani 11, rendita € 335,18, superficie 355 mq, Piano S1-T-1-2** (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/05/2025 Pratica n. AT0028964 in atti dal 22/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2175597.21/05/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 28964.1/2025); VARIAZIONE del 22/05/2025 Pratica n. AT0029623 in atti dal 22/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2209582.22/05/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 29623.1/2025) Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/05/2025, prot. n. AT0029623.

- **Portico: Foglio 36, Particella 106, Subalterno 4, Categoria C/7, Classe U, consistenza 101 m², rendita € 57,38, superficie 112 m², Piano T-1** (EX FOGLIO 36, PARTICELLA 106, SUBALTERNO 2, REDNITA € 31,25, CATEGORIA C/7, CLASSE U, CONSISTENZA 55 M² – AMPLIAMENTO del 21/05/2025 Pratica n. AT0029125 in atti dal 22/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2179306.21/05/2025, AMPLIAMENTO (n. 29125.1/2025). Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/05/2025, prot. n. AT0029125.

Catasto Terreni Asti – Comune di Tigliole

- Foglio 36, Particella 106, Ente Urbano, Consistenza 4 are 50 centiare

Coerenze:

a nord mappale 104, a est mappale 107, a sud su strada di accesso, a ovest mappale 105.

NATURA DEL DIRITTO PIGNORATO DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

Il diritto oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà dell'intero compendio immobiliare staggito, comprensivo del fabbricato ad uso abitativo, del portico pertinenziale e della relativa corte.

Diritto e quota oggetto di vendita: piena proprietà, quota 1/1.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

Il lotto è costituito da un compendio immobiliare sito nel concentrico della frazione Pratomorone del Comune di Tigliole (AT), al civico n. 49, composto da un fabbricato ad uso abitativo, da un portico pertinenziale e dalla relativa corte privata.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla viabilità pubblica mediante un cancello carraio, oltre il quale si apre la corte interna. Il fabbricato ad uso abitativo è collocato sul fondo del cortile, mentre il portico è posto sul lato destro rispetto all'ingresso, con muro perimetrale lungo il confine stradale.

Il fabbricato ad uso abitativo si sviluppa su quattro livelli ed è composto da un piano cantina, da un piano terreno e da un piano primo ad uso abitativo, collegati mediante scala interna, nonché da un piano sottotetto, nel quale è ricavato un vano non collegato internamente e accessibile dall'esterno. La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, comprensiva delle superfici accessorie ragguagliate, è pari a circa 309,81 m².

Il portico pertinenziale, avente superficie commerciale pari a circa 111,21 m², si sviluppa su due livelli, piano terreno e piano primo, entrambi destinati a locali di sgombero.

Il fabbricato abitativo presenta struttura in muratura portante con finiture esterne e interne ad intonaco. Le finiture sono di tipo semplice, con pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, bagni dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, sanitari e rubinetterie di tipo corrente. I serramenti sono in legno, in parte con vetro semplice e in parte con vetrocamera. Gli impianti risultano datati e privi delle relative certificazioni di conformità. Il riscaldamento è assicurato da una caldaia a pellet di recente installazione, risultata funzionante al momento del sopralluogo dell'esperto stimatore.

Il portico presenta finiture sostanzialmente al grezzo, sia per quanto riguarda le murature sia con riferimento alle ulteriori opere di finitura.

Quanto alle barriere architettoniche, l'accesso ai piani superiori dell'abitazione avviene esclusivamente mediante scala interna, che costituisce barriera architettonica superabile soltanto mediante intervento di installazione di un servoscala.

CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

Superficie commerciale totale: 421,02 m²

(così ripartita: fabbricato ad uso abitativo: 309,81 m², comprensivi della superficie abitativa, pari a 284,10 m², della cantina, pari a 66,17 m², computata nella misura di ¼, e del sottotetto, pari a 36,69 m², anch'esso computato nella misura di ¼. Portico pertinenziale: 111,21 m²).

SITUAZIONE OCCUPATIVA DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

Allo stato, il compendio immobiliare risulta occupato dalla precedente proprietaria e dal relativo coniuge, in forza di un comodato gratuito di natura verbale, non formalizzato per iscritto né registrato e, pertanto, non risultante opponibile alla procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione disporrà la liberazione dell'immobile secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c. Il Custode giudiziario provvederà alla relativa attuazione con le modalità e nei tempi stabiliti dal provvedimento di liberazione. Le relative spese saranno poste a carico della procedura, salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione.

VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

Il fabbricato ad uso abitativo risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e, secondo quanto indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica, risale all'anno 1938.

Per gli interventi edilizi successivamente eseguiti sugli immobili oggetto di vendita sono stati reperiti i seguenti titoli:

- D.I.A. prot. n. 2486 del 12 giugno 2002, relativa a opere di manutenzione straordinaria del portico pertinenziale;
- D.I.A. prot. n. 2543 del 21 giugno 2019, relativa a opere interne e modifiche delle aperture esterne;
- D.I.A. prot. n. 2626 del 27 giugno 2019, relativa a opere interne.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e i titoli edilizi reperiti, l'esperto estimatore ha riscontrato difformità edilizie e urbanistiche riguardanti il fabbricato ad uso abitativo, il portico pertinenziale e alcuni manufatti presenti nella corte.

Sotto il profilo catastale, l'esperto ha provveduto all'aggiornamento delle planimetrie allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, mediante la presentazione delle relative variazioni catastali, acquisite agli atti nel maggio 2025.

Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità degli immobili. Non risultano, inoltre, reperiti il certificato di idoneità statica né le certificazioni di conformità degli impianti.

DIFFORMITÀ EDILIZIE E STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

Con riferimento al fabbricato ad uso abitativo, l'esperto estimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- al piano terreno, una diversa distribuzione interna, derivante dalla modifica delle tramezzature, dal diverso posizionamento di una porta nel corridoio, dall'apertura di un muro portante tra i locali posteriori e il locale anteriore, nonché dall'eliminazione della scala e di un piccolo ripostiglio posti sul retro;
- al piano primo, il mutamento di destinazione d'uso di una porzione del portico in camera, con apertura di una porta interna, oltre a una diversa distribuzione dei locali;
- al piano sottotetto, attualmente non accessibile, il tamponamento di una delle due aperture esterne;
- la presenza di una piccola veranda antistante l'ingresso dalla corte, costituente ampliamento di cubatura non ammissibile.

Secondo quanto indicato nella relazione peritale, le difformità riguardanti il piano terreno, il piano primo e il piano sottotetto sono suscettibili di regolarizzazione mediante permesso di costruire in sanatoria, con un costo complessivamente stimato in € 7.500,00, comprensivo di sanzioni, oneri connessi al mutamento di destinazione d'uso, compensi professionali, contributo previdenziale e IVA.

La veranda antistante l'ingresso dovrà, invece, essere rimossa, con un costo stimato in € 1.000,00, IVA inclusa.

Con riferimento al portico pertinenziale, è stata riscontrata una diversa conformazione della scala di collegamento tra il piano terreno e il piano primo. Tale difformità è stata ritenuta regolarizzabile mediante S.C.I.A. in sanatoria, con un costo stimato in € 2.500,00, comprensivo di sanzioni, compensi professionali, contributo previdenziale e IVA.

Nella corte sono inoltre presenti:

- una tettoia di circa 13 m²;
- un telone sostenuto da pali in ferro, avente superficie di circa 17 m².

Entrambi i manufatti risultano stabilmente ancorati al terreno e costituiscono un ampliamento della superficie coperta non ammissibile. Gli stessi dovranno pertanto essere rimossi, con un costo complessivamente stimato in € 2.000,00, IVA inclusa.

Il costo complessivo degli interventi di regolarizzazione e rimozione è stato stimato dall'esperto in € 13.000,00 ed è già stato considerato in detrazione nella determinazione del valore del compendio immobiliare.

I costi sopra indicati hanno natura meramente estimativa e potranno subire variazioni in relazione alle tariffe professionali, agli oneri, alle sanzioni e alla disciplina urbanistico-edilizia vigenti al momento della presentazione delle relative pratiche. Restano a carico dell'aggiudicatario ogni attività, adempimento e spesa necessari per la regolarizzazione o la rimozione delle difformità.

L'aggiudicatario dovrà verificare, con l'ausilio di un tecnico abilitato e presso i competenti uffici comunali, la permanenza dei presupposti e delle modalità di regolarizzazione indicati nella relazione peritale e provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie, nonché all'esecuzione delle opere di adeguamento e di rimozione previste dalla perizia, secondo la normativa vigente.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

L'immobile non risulta gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, né soggetto a diritti demaniali o a servitù pubblica. Non risultano domande giudiziali, sequestri, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura o convenzioni urbanistiche inadempite. Non sono stati riscontrati vincoli urbanistici preordinati a futura espropriazione.

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata e non fanno parte di un condominio.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

Con il decreto di trasferimento saranno cancellate d'ufficio le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie connesse a mutui contratti dal debitore esecutato. Restano a cura e spese dell'aggiudicatario la cancellazione e/o rimozione di eventuali altre iscrizioni o annotazioni pregiudizievoli non dipendenti dalla procedura.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 1

Con riferimento alla disciplina di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, si dà atto che la porzione abitativa del compendio, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tiglio al Foglio 36, particella

106, subalterno 1, è dotata di Attestato di Prestazione Energetica codice n. 2025 101541 0030, trasmesso al SIPEE della Regione Piemonte in data 23 maggio 2025.

L'unità immobiliare risulta classificata in **classe energetica D**, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EP_{gl,nren} pari a 112,33 kWh/m² anno. L'attestato si riferisce esclusivamente alla parte abitativa e non al portico pertinenziale censito al subalterno 4.

* * *

LOTTO NR. 2

Trattasi di fabbricato a destinazione abitativa oltre a portico pertinenziale, ubicato nel concentrico della frazione Pratomorone del Comune di Tigliole (AT) al civico n. 51, identificato con i seguenti

ESTREMI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

LOTTO NR. 2:

Catasto Fabbricati Asti – Comune di Tigliole – Strada Pratomorone n. 51

- **Abitazione e accessori: Foglio 36, Particella 107, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe U 3, consistenza vani 13,5, rendita € 411,36, superficie 524 mq, (totale escluse aree scoperte 474 mq), Piano S1-T-1-2 (EX FOGLIO 36, PARTICELLA 107, SUBALTERNO 3 – VARIAZIONE del 22/05/2025 Pratica n. AT0029407 in atti dal 22/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.2204564.22/05/2025 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29407.1/2025) Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/05/2025, prot. n. AT0029407)**

- **Magazzino adiacente l'abitazione: Foglio 36, Particella 107, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe U, consistenza 85 m², rendita € 137,70, superficie 96 mq, Piano T (EX FOGLIO 36, PARTICELLA 107, SUBALTERNO 3 – VARIAZIONE del 22/05/2025 Pratica n. AT0029407 in atti dal 22/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.2204564.22/05/2025 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29407.1/2025) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/05/2025, prot. n. AT0029407. VARIAZIONE del 22/05/2025 Pratica n. AT0029703 in atti dal 22/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2213986.22/05/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 29703.1/2025) Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.701/94)**

Catasto Terreni Asti – Comune di Tigliole

- **Foglio 36, Particella 107, Consistenza 10 are 38 centiare.**

Coerenze:

a nord mappale 108, a est mappale 111, a sud su strada di accesso, a ovest mappale 106.

NATURA DEL DIRITTO PIGNORATO DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

Il diritto oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà dell'intero compendio immobiliare staggito, costituito dal fabbricato ad uso abitativo con i relativi accessori, dal magazzino adiacente, dal portico e dall'annessa corte pertinenziale.

Diritto e quota oggetto di vendita: piena proprietà, quota 1/1.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

Il lotto è costituito da un compendio immobiliare sito nel concentrico della frazione Pratomorone del Comune di Tigliole (AT), al civico n. 51, composto da un fabbricato ad uso abitativo con locali accessori, da un portico pertinenziale, da un magazzino adiacente e dalla relativa corte privata.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla viabilità pubblica mediante un cancello carraio, oltre il quale si apre la corte interna. Il fabbricato ad uso abitativo è collocato sul fondo del cortile; il portico è posto sul lato sinistro rispetto all'ingresso, con muro perimetrale lungo il confine stradale, mentre il magazzino è situato in adiacenza al fabbricato abitativo, lungo il confine est della proprietà.

Il fabbricato ad uso abitativo si sviluppa su quattro livelli ed è composto da un piano interrato destinato a cantina, da un piano terreno e da un piano primo ad uso abitativo, collegati mediante scala interna, nonché da un piano sottotetto ad uso sgombero, anch'esso accessibile mediante la scala interna. Il sottotetto è pavimentato e presenta il tetto a vista, con struttura in legno non coibentata.

La superficie commerciale complessivamente attribuita dall'esperto stimatore alla casa di civile abitazione, comprensiva della parte abitativa e delle superfici accessorie ragguagliate costituite dalla cantina, dal sottotetto e dai locali di sgombero e deposito adiacenti, è pari a circa 464,96 m².

Il portico pertinenziale si sviluppa su due livelli, piano terreno e piano primo, entrambi destinati a locali di sgombero, e presenta una superficie commerciale pari a circa 57,38 m². Le relative finiture sono sostanzialmente al grezzo, sia per quanto riguarda le murature sia con riferimento alle ulteriori opere di finitura.

Il magazzino adiacente al fabbricato abitativo si sviluppa al solo piano terreno e non è collegato internamente con l'abitazione. Esso presenta pavimentazione in battuto cementizio e finiture interne sostanzialmente al grezzo.

Il fabbricato abitativo presenta struttura in muratura portante, con finiture esterne e interne ad intonaco. Le finiture sono di tipo semplice, con pavimenti in ceramica e porte interne in legno tamburato; i bagni sono dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, sanitari e rubinetterie di tipo corrente. I serramenti sono in legno, in parte con vetro semplice e in parte con vetro doppio. Gli impianti risultano datati e privi delle relative certificazioni di conformità. Il riscaldamento è realizzato mediante stufe a pellet.

Quanto alle barriere architettoniche, l'accesso dal piano terreno ai piani superiori dell'abitazione avviene esclusivamente mediante scala interna, che costituisce barriera architettonica superabile soltanto mediante un intervento di installazione di un servoscala.

CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

Superficie commerciale totale: 522,34 m²

(così ripartita: fabbricato ad uso abitativo: 464,96 m², comprensivi della superficie abitativa, pari a 391,12 m², della cantina, pari a 85 m², computata nella misura di ¼, e del sottotetto, pari a 95,87 m², anch'esso computato nella misura di ¼, nonché dei locali di sgombero e deposito adiacenti all'abitazione, aventi superficie complessiva pari a 114,49 m², parimenti computati nella misura di ¼. Portico pertinenziale: 57,38 m²).

SITUAZIONE OCCUPATIVA DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

Allo stato, il compendio immobiliare risulta occupato dagli esecutati che ne sono comproprietari per la quota indivisa di ½ ciascuno.

Il Giudice dell'Esecuzione disporrà la liberazione dell'immobile secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c. Il Custode giudiziario provvederà alla relativa attuazione con le modalità e nei tempi stabiliti dal provvedimento di liberazione. Le relative spese saranno poste a carico della procedura, salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione.

VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

Il fabbricato ad uso abitativo risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e, secondo quanto indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica, risale all'anno 1938.

Per gli interventi edilizi successivamente eseguiti sugli immobili oggetto di vendita sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 4, prot. n. 146 del 14 gennaio 1993, relativa al recupero di una struttura ex rurale con destinazione abitativa;
- Concessione edilizia n. 29, prot. n. 1000 del 9 marzo 1993, relativa al recupero del portico ad uso autorimessa;
- Concessione edilizia n. 8, prot. n. 450 del 3 febbraio 1994, in variante alla concessione edilizia n. 4/1993;
- D.I.A. n. 98, prot. n. 3387 dell'11 settembre 1996, relativa al rifacimento del tetto e delle facciate;
- Concessione edilizia n. 45, prot. n. 1649 del 2 aprile 2003.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e i titoli edilizi reperiti, l'esperto estimatore ha riscontrato difformità edilizie e urbanistiche riguardanti il fabbricato ad uso abitativo e un manufatto presente nella corte. Il locale ad uso deposito risulta, invece, conforme.

Sotto il profilo catastale, l'esperto ha provveduto all'aggiornamento delle planimetrie allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, mediante la presentazione delle relative variazioni catastali, acquisite agli atti nel maggio 2025.

Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità degli immobili. Non risultano, inoltre, reperiti il certificato di idoneità statica né le certificazioni di conformità degli impianti.

DIFFORMITÀ EDILIZIE E STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

Con riferimento al fabbricato ad uso abitativo, l'esperto estimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- al piano interrato, la presenza di quattro bocche di lupo non rappresentate negli elaborati grafici. Trattandosi di opere di vecchia realizzazione e coeve al fabbricato, secondo l'esperto tale difformità può rientrare nell'ambito di applicazione dell'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e non necessita pertanto di sanatoria;
- al piano terreno, una diversa distribuzione interna, consistente nella mancata realizzazione della tramezza destinata a formare l'antibagno tra il soggiorno e il bagno; poiché l'antibagno rispetto ai locali adibiti a zona giorno è obbligatorio, dovranno essere realizzate le necessarie tramezzature, con relativa intonacatura e tinteggiatura, oltre alla posa della porta interna di separazione;
- al piano primo, la realizzazione di una tramezza di separazione tra il corridoio e la scala;
- al piano sottotetto, il tamponamento di un'apertura posta sul prospetto nord.

Sono state inoltre riscontrate alcune difformità nelle dimensioni interne dei locali, che l'esperto ha qualificato come meri errori grafici, trattandosi di murature portanti.

Il costo per la realizzazione dell'antibagno al piano terreno è stato stimato in € 3.500,00, IVA compresa.

Le difformità relative alla tramezza realizzata al piano primo e al tamponamento dell'apertura del sottotetto sono state ritenute regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria, con un costo complessivamente stimato in € 4.500,00, comprensivo delle sanzioni, dei compensi professionali del tecnico incaricato, del contributo previdenziale e dell'IVA.

Nella corte è inoltre presente una tettoia posticcia, avente superficie di circa 18 m² e stabilmente ancorata al terreno, che costituisce un ampliamento della superficie coperta non ammissibile. La tettoia e il relativo telone dovranno pertanto essere rimossi, con un costo complessivamente stimato in € 1.000,00, IVA inclusa.

Il costo complessivo degli interventi di regolarizzazione, adeguamento e rimozione è stato stimato dall'esperto in € 9.000,00 ed è già stato considerato in detrazione nella determinazione del valore del compendio immobiliare.

I costi sopra indicati hanno natura meramente estimativa e potranno subire variazioni in relazione alle tariffe professionali, agli oneri, alle sanzioni, ai costi di esecuzione delle opere e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione delle relative pratiche. Restano a carico dell'aggiudicatario ogni verifica, attività, adempimento e spesa necessari per la regolarizzazione, l'adeguamento o la rimozione delle difformità.

L'aggiudicatario dovrà verificare, con l'ausilio di un tecnico abilitato e presso i competenti uffici comunali, la permanenza dei presupposti e delle modalità di regolarizzazione indicati nella relazione peritale e provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie, nonché all'esecuzione delle opere di adeguamento e di rimozione previste dalla perizia, secondo la normativa vigente.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

L'immobile non risulta gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, né soggetto a diritti demaniali o a servitù pubblica. Non risultano domande giudiziali, sequestri, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura o convenzioni urbanistiche inadempite. Non sono stati riscontrati vincoli urbanistici preordinati a futura espropriazione.

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata e non fanno parte di un condominio.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

Con il decreto di trasferimento saranno cancellate d'ufficio le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie connesse a mutui contratti dal debitore esecutato. Restano a cura e spese dell'aggiudicatario la cancellazione e/o rimozione di eventuali altre iscrizioni o annotazioni pregiudizievoli non dipendenti dalla procedura.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO NR. 2

Con riferimento alla disciplina di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, si dà atto che la porzione abitativa del compendio, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tigliole al Foglio 36, particella 107, subalterno 4, è dotata di Attestato di Prestazione Energetica codice n. 2025 101541 0029, trasmesso al SIPEE della Regione Piemonte in data 22 maggio 2025.

L'unità immobiliare risulta classificata in **classe energetica D**, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EP_{gl,nren} pari a 117,03 kWh/m² anno. L'attestato si riferisce esclusivamente alla parte abitativa e non al portico pertinenziale censito al subalterno 4.

* * *

DISPOSIZIONI COMUNI A ENTRAMBI I LOTTI

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili costituenti i lotti nr. 1 e 2 sono posti 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 tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione degli immobili oggetto dei lotti nr. 1 e 2 e del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alle relazioni di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

* * *

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO NR. 1

PREZZO BASE: 80.000,00 - (Euro ottantamila/00), in conformità al valore determinato dall'esperto nominato.

OFFERTA MINIMA: € 60.000,00 - (Euro sessantamila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00- (Euro millecinquecento/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 11 dicembre 2026, ore 16,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino (TO), Via Bertola nr. 2

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN IT14E0103001000000004457713 – Banca Monte dei Paschi di Siena – conto corrente intestato a E.I. RG 167 2024 TRIBUNALE DI ASTI

GESTORE DELLA VENDITA:

Aste Giudiziarie Inlinea Spa – www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

LOTTO NR. 2

PREZZO BASE: 98.700,00 - (Euro novantottomilasettecento/00), in conformità al valore determinato dall'esperto nominato.

OFFERTA MINIMA: € 74.025,00 - (Euro settantaquattromilaventicinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00- (Euro millecinquecento/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 11 dicembre 2026, ore 16,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino (TO), Via Bertola nr. 2

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN IT14E0103001000000004457713 – Banca Monte dei Paschi di Siena – conto corrente intestato a E.I. RG 167 2024 TRIBUNALE DI ASTI

GESTORE DELLA VENDITA:

Aste Giudiziarie Inlinea Spa – www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà soggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il “**Manuale utente per l’invio dell’offerta**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (“Allegare il file dell’offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l’invalidazione del file e dell’offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l’invalidazione del file e, quindi, dell’offerta.

Quanto a ciò si avvisa l’offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l’utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l’offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L’offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l’offerta all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell’offerta:

- **il presentatore può essere l’offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;**
- **in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l’offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell’art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all’offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.**

L’offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l’udienza di vendita telematica.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l’offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell’offerta e, in ogni caso, ai sensi dell’art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell’offerente (con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall’aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell’offerta) con la precisazione**

che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale “casella di posta elettronica certificata”.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
- gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate sono: IBAN I IT14E0103001000000004457713 – Banca Monte dei Paschi di Siena – conto corrente intestato a E.I. RG 167 2024 TRIBUNALE DI ASTI

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “E.I. RG 167 2024 Trib. Asti – Lotto nr. [INSERIRE NUMERO LOTTO CUI SI PARTECIPA] – Versamento cauzione”. Si precisa che è necessario specificare il lotto cui la cauzione è riferita.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di ASTI sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

IVG

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:

indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138

telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980

mail: ivgasti@ivgpiemonte.it

pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 09,00 alle ore 13,00 previo accordo con il custode.

B - MODALITÀ DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino (TO), Via Bertola nr. 2.

Le parti che intendano assistere alle predette operazioni sono invitate a comunicarlo al professionista delegato con almeno 72 ore di anticipo, al fine di consentire la necessaria organizzazione dello studio.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **11 dicembre 2026**, alle ore **16.00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 11 DICEMBRE 2026 alle ore 16:00 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 17 DICEMBRE 2026 alle ore 12:00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

CON ART. 41 TUB

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

- sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
- sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art. 2 c. VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

SENZA ART. 41 TUB

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECA- RIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

San Marzano Oliveto-Torino, li 07/08/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Pierangelo Bordino