

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 112/2022

Il professionista delegato Avv. Dario Olivero, con studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7, nominato dal G.E. dott. Giuseppe Amoroso con ordinanza in data 10.12.2024,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO "B"

In Comune di Asti , via Corso Alessandria n. 150: trattasi di fabbricato con affaccio diretto sul Corso Alessandria. L'edificio si presenta con struttura portante prevalentemente in muratura e in cemento armato, solai in latero-cemento con relativi aggetti in cemento armato, le tramezzature interne sono principalmente in muratura intonacata; il tetto è a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole.

Gli esterni dello stabile denunciano uno stato di conservazione deteriorato, come anche prevalentemente le parti comuni dell'edificio e delle singole unità immobiliari.

*

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FG. AT/82 PART. 172 SUB. 37 (UNITÀ RESIDENZIALE)

L'appartamento ubicato al primo piano (2°f.t.) risulta così composto: soggiorno-cucina, tre camere, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo il tutto come rappresentato anche dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili di cui *infra*.

SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
SUB. 37 ALLOGGIO	P.1	1. SOGGIORNO/CUCINA	19.95
	P.1	2. DISIMPEGNO	2.25
	P.1	3. CAMERA	14.30
	P.1	4. CAMERA	9.30
	P.1	5. CAMERA	9.80
	P.1	6. BAGNO	5.05
	P.1	7. TERRAZZO (comprensivo di locale tecnico)	71.75
	P.1	8. BALCONE	4.40

1-SOGGIORNO/CUCINA

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente in questo ambiente tramite portoncino di ingresso di tipo di sicurezza-blindato; esso si presenta con pareti verticali e solaio piano intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa e la parete dell'angolo cottura è prevalentemente rivestita con piastrelle in ceramica-gres di dimensioni 10x10 cm circa; è da rilevare che si denotano danneggiamenti diffusi della pavimentazione. L'impianto elettrico, come in tutti gli altri ambienti, è

prevalentemente sotto traccia e risulta parzialmente danneggiato. È presente terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore e termostato, unità interna di condizionamento/pompa di calore (dichiarata non funzionante dal sig. xxx in fase di sopralluogo) e apparecchio videocitofono. Il locale in oggetto è provvisto di porta-finestra in alluminio e doppio vetro con chiusure oscuranti anch'esse in alluminio, la quale permette l'accesso al terrazzo che verrà meglio descritto nel prosieguo della presente. È da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aereo-illuminante si deduce che tale ambiente non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

2- DISIMPEGNO

L'accesso a questo ambiente avviene direttamente, senza la presenza di una porta, dal locale individuato precedentemente "1 cucina-soggiorno". Tale ambiente si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali risultano intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico sottotraccia e quadro elettrico; non sono presenti radiatori.

3 - CAMERA

Al locale identificato al numero "3-camera" si accede dal locale "1-Cucina-soggiorno" attraverso il locale "2-disimpegno" mediante unica porta interna in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni pari a 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali risultano intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico e risulta installato radiatore. Il locale è provvisto di porta finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio che permette l'accesso al balcone (lato Sud-C.so Alessandria), che verrà descritto successivamente.

4 - CAMERA

Al locale identificato al numero "4-Camera" si accede dal locale "1-Cucina-soggiorno" attraverso il locale "2-disimpegno" mediante unica porta interna in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico e risulta installato radiatore. Il locale è provvisto di porta finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio che permette l'accesso al balcone (lato Sud-C.so Alessandria).

5 - CAMERA

Al locale identificato al numero "5-Camera" si accede dal locale "1-Cucina-soggiorno" attraverso il locale "2-disimpegno" mediante unica porta interna in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate; si rileva la presenza di macchie che denotano la presenza di acqua-umidità; è presente impianto elettrico e risulta installato radiatore. Il locale è provvisto di finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio.

6- BAGNO

Al locale identificato al numero "2-Bagno" si accede esclusivamente e direttamente dal locale "1-Soggiorno-cucina" mediante porta interna scorrevole in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano è intonacato e tinteggiato, le pareti verticali risultano intonacate, tinteggiate e rivestite con piastrelle in gres di dimensioni 33x15 cm circa per un'altezza di circa 2.40 m. Sono presenti apparecchi sanitari in ceramica (lavabo, bidet, vaso e piatto doccia); impianto elettrico sottotraccia e risulta installato radiatore del tipo scalda salviette. Il locale è provvisto di finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio.

È da evidenziare che tale ambiente, avendo accesso diretto dal locale "1-Soggiorno/Cucina", non risulta disimpegnato e quindi, allo stato attuale, non presenta i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente e dovrà, pertanto, essere realizzato opportuno locale antibagno da parte dell'aggiudicatario.

7- TERRAZZO

Dal locale precedentemente descritto identificato con il numero "1-Soggiorno-Cucina" si accede al terrazzo. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 50x35 cm circa. Il terrazzo è delimitato in parte da muri intonacati ed in parte da ringhiera in ferro con lavorazione a bacchette semplici. È da segnalare che non è presente una divisione fisicamente riconoscibile in larghezza tra il balcone del sub. 35 (ex sub. 26) e il terrazzo in oggetto, ma è presente una differenza di quota corrispondente a uno scalino. Inoltre il terrazzo prospetta, per parte della sua lunghezza, su "vuoto" di limitata profondità che lo separa dal balcone del sub. 35 (ex sub. 26) già richiamato. E' presente una ulteriore differenza di quota nella parte Ovest che risulta più bassa. All'esterno della parete è collocata la caldaia autonoma a gas per il riscaldamento e la fornitura di acqua calda sanitaria a servizio dell'unità in oggetto e l'unità esterna del sistema di condizionamento/pompa di calore dichiarata non funzionante dal sig. xxx in fase di sopralluogo. È inoltre da segnalare la presenza sul terrazzo in oggetto di unità esterna di impianto di condizionamento e di locale tecnico realizzato con struttura metallica adibito all'allocazione di impianti il tutto, presumibilmente e secondo quanto dichiarato a verbale dal sig. xxx presente durante i sopralluoghi, *"...trattasi di impianti a servizio del locale commerciale posto al piano terra come i lucernari presenti sul terrazzo"* afferenti, pertanto, a unità immobiliare non oggetto della presente esecuzione. Tale locale tecnico non è mai stato autorizzato ed, inoltre, tali impianti non risultano essere direttamente collegati ed accessibili dai locali del piano terra a cui presumibilmente gli impianti afferiscono (secondo la dichiarazione sopra riportata) ma, attualmente, è accessibile soltanto previo attraversamento dei locali interni dall'appartamento in oggetto e accesso sul terrazzo della stessa unità immobiliare. È inoltre presente manufatto edilizio provvisto di aperture per permettere l'aereazione del locale cucina al piano terra (locali non oggetto di valutazione) con adiacente altri impianti/canne fumarie presumibilmente sempre afferenti ai locali del piano terra. È inoltre presente struttura metallica puntuale che funge da tettoia per la copertura con telo in materiale plastico del balcone del sub. 35 (ex sub. 26) e di parte del

terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27) che dovrà essere presumibilmente rimossa.

*

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FG. AT/82 PART. 172 SUB. 38 (LOCALE DI DEPOSITO-CANTINA)

I locali di deposito ad uso cantina sono ubicati al piano interrato e risultano rappresentati graficamente nell'elaborato grafico il tutto come rappresentato anche dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili di cui in perizia, precisando che trattasi di rappresentazione grafica e superfici desunte dalle sole planimetrie catastali già depositate in atti e non rilevate in quanto, come già indicato in risposta al quesito 1 non è stato possibile accedere ai locali in oggetto. Il CTU ha riferito che non è stato possibile accedere completamente e rilevare i locali di deposito ad uso cantina posti al piano interrato in quanto occupati da materiale ingombrante di vario genere e di proprietà non identificata di terzi e pertanto non è stato possibile rilevare i locali in oggetto.

*

DESCRIZIONE BENE COMUNE CENSIBILE FG. AT/82 PART. 172 SUB. 40 (LOCALE DI DEPOSITO)

È inoltre presente al piano secondo-sottotetto (3°f.t.) un locale di deposito-sottotetto, non inizialmente identificato catastalmente agli atti; tale locale è stato oggetto di successiva pratica catastale DOCFA al fine di procedere alla dichiarazione di fabbricato urbano per costituzione di BCC sub. 40 comune agli attuali sub. 31, 35 e 37.

Trattasi di unico locale raggiungibile dalla scala che collega il piano terra, primo e secondo-sottotetto. L'unità immobiliare (identificata attualmente catastalmente quale **Bene Comune Censibile**) è ubicata al piano secondo-sottotetto (3°f.t.) e risulta composta da unico locale ad uso deposito.

L'accesso al locale in oggetto, posto al piano secondo (3° f.t.), avviene attraverso prosecuzione della scala comune, che risulta priva di corrimano o ringhiera con funzione di parapetto, che permette l'accesso alle unità immobiliari del piano terra e del piano primo, direttamente senza la presenza di porta di ingresso. Il locale si presenta con piano di calpestio in battuto di cemento; la copertura, inclinata, è costituita da struttura portante in legno a vista e manto di copertura in tegole di laterizio; le pareti verticali risultano in parte intonacate e in parte in mattoni a vista; sono presenti pilastri in muratura non intonacata. Il locale risulta privo di serramenti interni/esterni ed è dotato di impianto di illuminazione e antenna.

*

INTEGRAZIONE DI PERIZIA DEL 27.05.2025

Il CTU in ordine al quesito "operi un approfondimento in ordine al BCC sub 40 con particolare riferimento alla sanatoria in quanto coinvolgerebbe il sub 31 non oggetto della presente esecuzione (in particolare se la sanatoria potrà essere sottoscritta da un solo aggiudicatario o se sarà necessaria la sottoscrizione di tutti i soggetti coinvolti di cui uno non esecutato)", ha riferito che in data 23.04.2025 ha effettuato accesso presso Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica di Asti al fine di verificare quanto richiesto. Dalle ricerche e da confronto con Tecnico dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica di Asti, il CTU, considerato che la sanatoria in oggetto coinvolgerebbe

unità immobiliare B.C.C. sub. 40, ad uso deposito-sottotetto attualmente accessibile direttamente dalla scala comune dalle seguenti unità: sub. 31 (locali del piano terra), sub. 35 (appartamento piano primo) e sub. 37 (appartamento piano primo), ha riferito che tale pratica edilizia dovrà essere presentata a firma di tutte le proprietà coinvolte (sub. 31-35-37) o dall'amministratore del Condominio su delibera assembleare, qualora venisse costituito Condominio comprendente le unità sopra individuate.

Il CTU ha precisato che i costi e oneri relativi a tale pratica edilizia andrebbero suddivisi tra tutte le unità immobiliari sopra identificate in quanto co-utilizzatori dello stesso ma, il Comune di Asti, accetta anche il pagamento complessivo se proveniente da un'unica o più proprietà.

Il CTU in ordine al quesito *“operi un approfondimento n ordine agli ampliamenti del locale commerciale al piano terreno (e conseguente terrazzo dell'appartamento sub. 37 [ex. sub. 27] di cui al LOTTO B) che parrebbero ricadere su altra particella confinante identificata con il numero 173 (di proprietà di terzi)”*, ha riferito di aver fatto accesso in data 23.04.2025 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Asti al fine di verificare la cronologia degli aggiornamenti catastali avvenuti sulla particella 172 e particelle limitrofe del foglio 82. All'esito del predetto incontro il CTU ha concluso che al fine di poter probabilmente regolarizzare la mappa catastale, occorrerebbe presentare un Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI) presso gli Uffici Catastali, a nome e firma di un qualsiasi proprietario di un subalterno della particella 172, chiedendo la lavorazione del tipo mappale n.97/94 in atti dal 24.01.1994 e del tipo mappale n.AT0160086 in atti dal 17.11.2003, verificandone contestualmente le precedenti dividendi così come presenti nel tipo mappale n.97/94; tale istanza, in carta semplice, potrà essere presentata personalmente anche solo da una proprietà di un subalterno della particella 172 (a mani, mezzo pec o a mezzo raccomandata) o delegando lo stesso proprietario un tecnico di propria fiducia.

Il tutto dovrà essere presentato presso gli uffici competenti e quindi sottoposto alla valutazione degli stessi enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego.

COERENZE:

- unità al piano primo confinante con: vano scala, sub.26 (ora sub. 35), affaccio su Corso Alessandria, foglio AT/82 particella 173 a due lati, affaccio su part. 343, affaccio su passaggio/area esterna, salvo altri e/o variati;
- al piano seminterrato confinante con: muri di perimetro, sub.26 (ora 36), salvo altri non identificati e/o variati.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Asti:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA	UBICAZIONE
AT/82	172	37	A/3	1	4,5 vani	89 m ²	€ 255,65	CORSO ALESSANDRIA, 150, p 1
AT/82	172	38	C/2	1	10 m ²	14 m ²	€ 18,08	CORSO ALESSANDRIA, 150, p S1

INTESTAZIONE:	xxx nata a xxx (xx) il xxx, CF: xxx, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx xxx nato a xxx (xx) il xxx, CF: xxx, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx
---------------	--

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Elisa Valpreda) risulta quanto segue.

Il predetto CTU ha presentato le seguenti pratiche:

- Sub. 37 e 38 (ex sub. 27), pratica DOCFA di cui al prot. n. AT0043485 del 27/10/2023 al fine di procedere alla variazione catastale per *divisione, ampliamento e diversa distribuzione spazi interni* con la quale vengono individuate due unità immobiliari distinte, la prima identificata catastalmente come abitazione di tipo economico (sub. 37 - categoria catastale A3) e la seconda come locale di deposito (sub. 38 - categoria catastale C2);
 - Sub.40, pratica DOCFA di cui al prot. n. AT0043486 del 27/10/2023 al fine di procedere alla dichiarazione di fabbricato urbano per *costituzione di BCC* con la quale viene individuata unità immobiliare identificata catastalmente come locale di deposito (categoria catastale C2) classificata come bene comune censibile (locale sottotetto) comune a più unità immobiliari e, contestualmente, viene anche aggiornato elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Elisa Valpreda) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di:

- Permesso n.101 del 26/02/1957 relativo alla sopraelevazione di un piano e sistemazione aperture;
- Permesso n. 1008 del 25/10/1968 relativo alla costruzione nel cortile della casa di un vano da adibirsi a ristorante (e conseguente Autorizzazione all'Agibilità n. 4466/2004/2 del 16/01/2004 parte commerciale a piano terra);
- Permesso n. 40 del 09/05/1969 e Permesso n. 6 del 17/01/1973 relativi ad interventi inerenti la fognatura;

Comunicazione per esecuzione opere interne (art. 26) n.315 del 20/02/2001 relativa a opere interne (ex sub. 26);

- Comunicazione per esecuzione opere interne (art. 26) n.316 del 20/02/2001 relativa a opere

interne (ex sub. 27);

- D.I.A. n.918 del 24/05/2001 relativa a ripristino tetto senza modifica di sagoma;
 - D.I.A. n.1445 del 05/09/2003 variante in corso d'opera per diversa tramezzatura interna (ex sub.27);
 - D.I.A. n.1446 del 05/09/2003 variante in corso d'opera per diversa tramezzatura interna (ex sub.26);
 - D.I.A. n.267 del 17/06/2005 per modifica ed innalzamento canna fumaria esistente;
- Per detto fabbricato non è presente certificato di agibilità/abitabilità.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie rilevate dal CTU nel suo elaborato peritale.

Difformità esterne: la manica autorizzata con permesso per sopraelevazione n. 101 del 26/02/1957, in larghezza, risulta maggiore della manica rilevata.

Inoltre, confrontando la situazione autorizzata con la situazione rilevata sussistono le seguenti difformità:

- lato cortile, diversa conformazione, aperture e realizzazione dei balconi rispetto quanto autorizzato con Permesso n. 101 del 26/02/1957; il balcone rappresentato sulla situazione autorizzata del sub. 37 (ex sub. 27) era di lunghezza inferiore ma attualmente è parte del terrazzo la cui realizzazione non era prevista in tale permesso, ma è stata successiva;
- lato C.so Alessandria, arretramento, diversa conformazione, diverse aperture del fronte esterno e balconi rispetto a quanto autorizzato con Permesso n. 101 del 26/02/1957; è stata successivamente autorizzata la sola realizzazione dei parapetti dei balconi del piano primo con Concessione Edilizia n. 55 del 21/10/2002 e successiva variante;
- terrazzo posto al piano primo è la copertura dell'ampliamento del fabbricato localizzato al piano terra. In particolare è stato autorizzato ampliamento del locale al piano terra con i già richiamati Permesso n. 1008 del 25/10/1968 e Concessione Edilizia n. 55 del 21/10/2002 con successiva variante Denuncia di Inizio Attività n.6 del 15/01/2003. La copertura piana di tali ampliamenti costituisce, ad oggi, il terrazzo del sub. 37 (ex. sub. 27) ma è da segnalare che negli elaborati grafici della successiva pratica edilizia relativa al sub. 37 (ex sub. 27) D.I.A. in variante n. 1446 del 05/09/2003, solo parte del terrazzo è riportato nella situazione rilevata pur precisando che, tale pratica, è relativa limitatamente alle sole modifiche interne e non riguarda l'autorizzazione di opere esterne quali ad esempio il terrazzo in oggetto e che l'ultimazione dei lavori della parte di terrazzo non rappresentata è successiva alla data di presentazione della D.I.A. n. 1446 del 05/09/2003.

In nessun elaborato grafico della situazione autorizzata è stato rappresentato, e quindi, autorizzato, il muro presente sul terrazzo dietro alle aperture costituenti aereazione dei locali cucina al piano terra presenti sul terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27); inoltre le dimensioni del manufatto edilizio realizzato per permettere l'aereazione del locale cucina al piano terra, è stato autorizzato di dimensioni differenti rispetto a quanto attualmente rilevato e anche le aperture risultano differenti.

Il Ctu segnala la presenza, sempre sul terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27), di unità esterna di impianto di condizionamento e di locale tecnico realizzato con struttura metallica adibito all'allocazione di impianti che sono a servizio del locale commerciale posto al piano terra come i lucernari presenti sul terrazzo" afferenti, pertanto, a unità immobiliare non oggetto della presente esecuzione. Tale locale tecnico non è mai stato autorizzato ed, inoltre, non risulta essere direttamente collegato ed accessibile dai locali del piano terra a cui

presumibilmente gli impianti afferiscono ma, attualmente, è accessibile soltanto previo accesso e attraversamento dei locali interni dall'appartamento identificato al sub. 37 (ex sub. 27) con accesso sul terrazzo della stessa unità immobiliare.

E' inoltre presente struttura metallica puntuale che funge da tettoia per la copertura con telo in materiale plastico del balcone del sub 35 (ex sub 26) e di parte del terrazzo del sub 37 (ex sub 27) che dovrà essere presumibilmente rimossa.

Il CTU ha rilevato inoltre che la differenza di quota rilevata tra i diversi piani di calpestio del terrazzo è diversa da quanto autorizzato.

Difformità interne: raffrontando la situazione autorizzata con la situazione rilevata il Ctu ha evidenziato modeste difformità di distribuzione, della scala e delle murature probabilmente anche di elementi portanti.

Il permesso originario di sopraelevazione (Permesso n. 101 del 26/02/1957) prevedeva la realizzazione di tre unità immobiliari al piano primo; successivamente con le D.I.A. n. 315/2001, 316/2001, 1445/2003 e 1446/2003 per opere interne, vengono identificate solamente due unità immobiliari.

E' da segnalare che non è stato realizzato locale antibagno tale da disimpegnare il bagno e che, pertanto, non sono, attualmente, rispettati i requisiti igienico-sanitari.

Inoltre, relativamente al sub. 37 (ex. sub. 27), il locale identificato quale "1-Soggiorno-cucina", dal calcolo di verifica della superficie aereo-illuminante, non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

Per gli accessi vedasi quanto già descritto in precedenza dal Ctu in risposta al quesito 3 nel paragrafo relativo agli "accessi" segnalando, in particolare, la non chiara identificazione degli accessi agli immobili oggetto di valutazione.

Locale sottotetto: raffrontando la situazione autorizzata in particolare con D.I.A. n.918 del 24/05/2001 relativa a ripristino tetto senza modifica di sagoma, con la situazione rilevata, il Ctu ha verificato che non è stata autorizzata la scala di collegamento tra il piano primo e il piano sottotetto e non è indicata pertanto nemmeno la finestra presente all'altezza del pianerottolo. Si rileva che non è presente porta di accesso al locale sottotetto che rimane pertanto aperto e accessibile direttamente dalla scala comune (sub. 39 B.C.N.C.) ed è da segnalare che la scala, come già precisato, non è provvista di corrimano o ringhiera con funzione di parapetto.

Locali al piano interrato: vedasi quanto già indicato dal Ctu in risposta al quesito 1 in merito all'impossibilità di accesso e rilievo dei locali cantina-di deposito posti al piano.

Il Ctu ha segnalato che all'interno delle pratiche edilizie sopra richiamate non vengono rappresentate le cantine, pertanto alla luce di tutto quanto esposto, in riferimento ai soli locali del piano interrato (cantine) non è possibile esprimersi in merito alla regolarità edilizio-urbanistica degli stessi.

Al termine dei raffronti eseguiti, il Ctu si è confrontato con l'ufficio tecnico del Comune di Asti - settore Urbanistica, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare ed ottenere sanatorie per opere non corrispondenti ai provvedimenti autorizzativi. Durante gli approfondimenti emergevano, in linea di massima, le seguenti possibilità di sanare parte delle difformità rilevate.

Il Ctu evidenzia che le eventuali possibilità di ottenimento di provvedimento in sanatoria con le indicazioni di larga massima dei costi per il rilascio, sempre se possibili per la regolarizzazione in sanatoria al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie, devono intendersi indicativi.

L'ipotesi individuata prevede la predisposizione di pratiche edilizie a sanatoria, distinte per

le singole unità immobiliari, individuate nella SCIA a Sanatoria per sanare parte delle opere realizzate in difformità corredate da pratiche strutturali a firma di tecnico abilitato. Il Ctu ha precisato che alcune opere potrebbero rientrare nelle tolleranze esecutive di cui alla D.G.R. n. 2-4519 del 14/01/2022 e che, non tutte le opere risultano probabilmente sanabili quali, ad esempio, il locale tecnico per l'allocazione degli impianti e gli impianti stessi presenti sul terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27) anche in quanto locale non funzionalmente collegato e privo di accesso diretto ai locali serviti in riferimento alle dichiarazioni sopra riportate e il muro posto dietro ai lucernari presenti sul terrazzo stesso con manufatto di dimensioni differenti a quanto autorizzato. Il costo di eventuali dismissioni/demolizioni e rimesse in pristino, non essendo al momento determinabili, non sono state conteggiate nella relazione.

E' inoltre da prevedere relativamente al sub. 37 (ex. sub. 27) la realizzazione di tramezze interne e l'installazione di porte interne al fine di delimitare l'ingresso-disimpegno con funzione anche di antibagno, attualmente non presente; la realizzazione di detto locale è atta anche per limitare la superficie calpestabile attuale del locale identificato quale "1 Soggiorno-cucina" in modo che venga verificato il rapporto aereo-illuminante, attualmente non rispettato.

Le pratiche dovranno essere complete di ogni elaborato e certificazione richiesta, presentate a firma di tecnico abilitato con relative pratiche strutturale-collaudi. E' da valutare in sede di presentazione delle suddette pratiche, la necessità di allegare eventuali pratiche energetiche, senza escludere la possibilità di interventi sugli elementi disperdenti al fine di rispettare i valori limite previsti dalla normativa energetico-ambientale vigente; opere al momento non quantificabili e pertanto non conteggiate in questa sede .

La sanzione, prevista per ogni singola pratica edilizia (SCIA a Sanatoria), dovrà essere calcolata pari all'importo fisso di € 516,00 (se non comporta un aumento di valore significativo tale da condurre all'applicazione della sanzione pecuniaria minima prevista dall'art. 37 comma 4 D.P.R. 380/01 pari ad € 516,00).

Per quanto riguarda la sanatoria del locale sottotetto (B.C.C. sub. 40) è richiesto inoltre il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione e del contributo commisurato al Costo di Costruzione pari, attualmente, a 6,80 €/mq (OO.UU. Primaria 5 €/mq e OO.UU. Secondaria 1,8 €/mq) di Superficie Lorda di Pavimento del locale sottotetto indicativamente stimato per un totale di circa € 1.100,00 (relativi alla sola unità del sottotetto) e redazione di computo metrico estimativo delle opere realizzate in difformità o non autorizzate calcolando il costo di costruzione applicando l'aliquota del 5% sull'importo totale delle opere non autorizzate o autorizzate in difformità relative al piano sottotetto e del 5% ridotto di 1/3 sull'importo totale delle opere non autorizzate o realizzate in difformità relative al piano primo per un totale indicativamente stimato di circa € 1.500,00 (indicativamente stimati in circa € 500,00 ciascuna per le seguenti unità immobiliari sub. 35,37 e 40); diritti di segreteria per presentazione di ogni singola pratica edilizia SCIA a Sanatoria € 200,00.

Il totale degli oneri è stato ipotizzato dal Ctu indicativamente in:

- SCIA A SANATORIA SUB. 37 (ex sub. 27): € 1.500,00 € circa
- SCIA A SANATORIA SUB. 40 (sottotetto comune): € 2.500,00 € circa

Il tutto oltre a:

- costi per opere edili di adeguamento alle normative igienico-sanitarie:
- SUB. 37 (ex sub. 27): € 1.500,00 € circa;
- costi per sgombero materiale locale di deposito-cantine (sub. 36 e 38): € 2.000,00 circa totali;
- spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in circa € 4.000,00 per ciascuna

unità immobiliare sub. 35,37 e 40.

E' da precisare che i costi relativi a sanzioni e spese tecniche possono essere contenuti se vengono presentate contestualmente pratiche edilizie afferenti alla stessa proprietà.

Totali costi a sanatoria e opere indicativi arrotondati pari a:

- Appartamento sub. 37: € 7.000,00 (settemila/00);
- Locale di deposito-sottotetto sub. 40: € 6.500,00 (seimilacinquecento/00);
- Locale di deposito-cantina sub. 38: € 1.000,00 (mille/00)

Col la precisazione che relativamente al sub. 38 vedasi quanto già specificato dal Ctu in merito all'impossibilità di esprimersi in merito alla regolarità edilizio-urbanistica e pertanto, non ha indicato alcun altro costo se non, come da richiesta del G.E., quello relativo alla liberazione degli stessi. Il Ctu ha precisato che i costi e oneri relativi al locale di deposito-sottotetto (sub. 40), trattandosi di Bene Comune Censibile in quanto attualmente accessibile direttamente dalla scala comune dalle seguenti unità: sub. 31 (locali del piano terra), sub. 35 (appartamento piano primo) e sub. 37 (appartamento piano primo), andrebbero suddivisi tra tutte le unità immobiliari sopra identificate in quanto co-utilizzatori dello stesso.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2023 205465 0015 del 08/11/2023 - Classe Energetica "G"; indice di prestazione energetica EP_{gl}, nren 325,07 kWh/m²anno, EP_{gl}, ren 5,54 kWh/m²anno

ULTERIORI PRECISAZIONI

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 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 necessita 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 dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 40.000,00

OFFERTA MINIMA: € 30.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del giorno 15.12.2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 16.12.2026 ore 16.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7 c/o lo studio del professionista delegato avv. Dario Olivero;

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 08 C 060 8546 0400 0000 0024 117

GESTORE DELLA VENDITA:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

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

- 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 delle 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 15.12.2026.

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;

l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) 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;

o) 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, presso Cassa di Risparmio di Asti spa, le cui coordinate sono: IBAN: IT 08 C 060 8546 0400 0000 0024 117 intestato a Tribunale di Asti c/o R.G.E. 112/2022.

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 "Versamento cauzione" e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa 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.

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

A.7 - CUSTODIA

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 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' 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 Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà, n. 7 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 19.00.

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 16.12.2026 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 16.12.2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 22.12.2026 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.

Nel caso in cui uno dei creditori agisca in forza di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB, 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).

Nel caso in cui l'aggiudicatario 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.

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.

Nel caso in cui nessuno dei creditori agisca in forza di mutuo fondiario, 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 IPOTECARIO 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

Bra, 28.09.2026

Il professionista delegato

Avv. Dario Olivero