

Professionista delegato:
Avv. Claudia APPENDINO
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: claudia.appendino@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 146/2024 - Vendita del **03/12/2026 h. 16:00**
Il Professionista delegato, Avv. Claudia Appendino, con studio in Alba (CN), Via Cerrato n. 1, nominato dal G.E., Dott.ssa Laura Brizi, con Ordinanza in data 19/05/2026, comunicatagli in pari data,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 e s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, del diritto di piena proprietà per l'intero sui seguenti immobili:

LOTTO UNICO

facente parte di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Montà d'Alba (CN), Corso Milano n. 23, costituito da:

- **alloggio ad uso Ufficio/Studio** al piano rialzato (piano 1 f.t.) di mq. 112 c.ca, composto da ingresso/disimpegno, sala d'attesa, reception, tre camere adibite a studio, bagno e due balconi esterni; alle coerenze: vano scala condominiale, alloggio di altra proprietà, muro di perimetro verso cortile esterno, alloggio altra proprietà, vano scala condominiale adiacente e muro di perimetro verso cortile esterno;
- **cantina** al piano seminterrato di mq. 10 c.ca, alle coerenze: altra unità, disimpegno comune, altra unità e muro di perimetro su terrapieno;
- **autorimessa** al piano seminterrato di mq. 15 c.ca alle coerenze: altra unità ed altra unità a due lati opposti, area di manovra cortile condominiale, corridoio cantine condominiale.

L'alloggio in questione, con pratica edilizia costituita da Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) del 06/08/2018, è stato accorpato all'alloggio adiacente al quale è collegato da un'apertura non evidenziata nella planimetria catastale. Tale unità immobiliare è oggetto di altra procedura esecutiva, la n. 148/2024 RGE, pure pendente avanti al Tribunale di Asti e sarà posta in vendita con separato e contestuale Avviso di vendita.

La cantina in vendita (la seconda a sinistra accedendo dal vano scale) non è quella in uso al debitore (che è la terza sinistra) ed è dunque in uso a terzi.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Tomaselli del 21/12/1985, Rep. n. 141591/7439, registrato a Torino il 10/01/1986 al n. 4161.

DATI CATASTALI

I predetti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montà d'Alba (CN) come segue:

- Foglio 16, Part. 1038, Sub. 30, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Cat. mq. 112, R.C. € 954,41, Indirizzo: Corso Milano n. 23, Piano S1-1;
- Foglio 16, Part. 1038, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 13, Sup. Cat. mq. 15, R.C. € 28,20, Indirizzo: Corso Milano n. 23, Piano S1.

In ordine alla cantina, si rinvia a quanto accertato dal C.T.U. incaricato di redigere la consulenza

descrittiva ed estimativa degli immobili tecnica dalla quale si evince che *“la cantina indicata nell'atto di provenienza, rappresentata sia nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, che nel relativo elaborato planimetrico, non è quella rilevata ed aperta dal debitore esecutato durante il primo sopralluogo del 10/11/2025 ma è quella accanto a quella rilevata dalla CTU, cioè la terza cantina e non la seconda sulla sinistra del corridoio”* (vds. pag. 13 e ss della consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Alessandra Bodda alla quale si rimanda) da cui consegue che *“La cantina rilevata non corrisponde a quella indicata catastalmente quale pertinenza dell'unità immobiliare pignorata (sub. 30), né a quella riportata nel relativo atto di provenienza, che cita proprio la planimetria catastale, circostanza che induce a ritenere plausibile un avvenuto scambio di pertinenze”* (vds. pag. 2 della *“Segnalazione di errore nella cantina di pertinenza dell'unità immobiliare”* del 22/12/2025 pure redatta dall'Arch. Alessandra Bodda alla quale si rimanda).

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Alessandra Bodda, alla quale si rimanda, risulta quanto segue.

Per quanto riguarda l'alloggio subalterno 30, Fg. 16, part.1038, dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (presente in banca dati protocollo n. CN0509793 del 02/01/2012) è emerso che lo stato di fatto risulta sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale fatta eccezione per la creazione di un secondo disimpegno, l'eliminazione delle due spallette fra la sala d'aspetto e la reception e della porta tra il disimpegno e la sala di aspetto.

La scheda catastale riporta correttamente l'apertura che mette in comunicazione il subalterno 30, oggetto di vendita, con il subalterno adiacente, non oggetto di vendita.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà procedere alla separazione dei due subalterni con chiusura di tale apertura.

Trattandosi di opere da soggette a CILA, la relativa regolarizzazione catastale Docfa dovrà seguire la CILA.

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.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

In considerazione del fatto che la vendita forzata ha ad oggetto beni appartenenti a soggetti privati, il C.T.U. ha dichiarato che il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da Iva, ma da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come stabilito dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati da uno studio medico senza titolo.

Il C.T.U. incaricato di redigere la perizia descrittiva ed estimativa degli immobili oggetto di vendita ha accertato che presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di vendita che devono pertanto ritenersi liberi al Decreto di Trasferimento, salvo che il G.E. ne ordini la liberazione anticipatamente.

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

In tale caso, le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di

liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (vds. consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Alessandra Bodda alla quale si rimanda) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Il C.T.U. ha riferito che la realizzazione dei manufatti edilizi di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

1. **Concessione edilizia onerosa 28/1981** rilasciata in data 03.06.1982 per "fabbricato di civile abitazione" presentata prot. 1329/2337 in data 18.3.81/2.6.1982;
2. **Concessione edilizia gratuita 144/1983** presentata con prot. 3905 del 01.10.1982 per "Variante di ubicazione planimetrica e sistemazione tramezzi interni di fabbricato di civile abitazione di cui alla concessione edilizia numero 20/08/1981" e rilasciata in data 19/01/1983;
3. **Concessione. Edilizia gratuita n. 213/1984** presentata prot. 4027/5179. In data 31.8/8.11.1983 per "Variante tecnica esecutiva in corso d'opera alla concessione edilizia numero 144 del 19/01/1983";
4. **Concessione. Edilizia gratuita n. 92/1985** presentata prot. 2107 del 15.04.1985 per "Variante In corso d'opera inerente alla sistemazione tramezzi interni alla concessione edilizia numero 28 in data 03/06/1982.";
5. **Certificato di abitabilità del 23/01/1989**, rilasciato per la **costruzione di nuovo edificio, adibito ad abitazione civile**, il cui contenuto è stato riprodotto dal C.T.U. a pag. 48 del proprio elaborato al quale si rinvia;
6. **Dichiarazione di inizio lavori** al 30.11.1982, presentata in data 23.06.1983;
7. **Dichiarazione di fine lavori** al 16.11.1985, presentata in data 12.12.1985;
8. **Permesso di costruire 2010/106 del 15/03/2011** per "Cambio di destinazione d'uso, modifiche interne e realizzazione di opere per il superamento delle barriere architettoniche per la realizzazione di poliambulatorio medico e odontoiatrico";
9. **Certificato di agibilità del 10/01/2012**, relativo agli immobili censiti presso al Catasto Fabbricati del Comune di Montà d'Alba al foglio 16, mappale n. 1038, subalterni nn. 29 e 30, aventi destinazione a servizi.

Pertanto, per l'unità immobiliare urbana sita al piano primo (Fg.16 part. 1038 sub.30 A/10) l'ultimo titolo edilizio autorizzato risulta essere il **Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011**, avente ad oggetto il "*cambio di destinazione d'uso, modifiche interne e realizzazione di opere per il superamento delle barriere architettoniche per la realizzazione di poliambulatorio medico e odontoiatrico*".

Per quanto concerne la cantina pertinenziale dell'unità immobiliare sub.30 Fg.16 part. 1038 ed il box auto sub.2 Fg.16 part. 1038, posti al piano seminterrato, l'ultimo titolo edilizio autorizzato risulta essere la **Concessione Edilizia gratuita n. 92/1985**, presentata con protocollo n. 2107 in data 15/04/1985, relativa a "*variante in corso d'opera inerente alla sistemazione dei tramezzi interni alla Concessione Edilizia n. 28 del 03/06/1982*", che costituisce l'ultima pratica relativa al condominio presentata prima della richiesta e dell'ottenimento dell'agibilità del 23.01.1989.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il C.T.U. ha rilevato che gli immobili oggetto di vendita presentano le seguenti irregolarità edilizie:

- quanto all'alloggio:

- presenza di una tramezzatura interna di suddivisione del disimpegno, tale da ripartire lo stesso in due porzioni distinte, non prevista negli elaborati del progetto autorizzato;

- eliminazione di due spallette murarie rispetto a quanto rappresentato nel progetto assentito nel locale adibito a reception;
- modifica della ringhiera del balcone a servizio dello studio n. 1, nel progetto autorizzato collegato ad una rampa per l'accesso ai disabili in sostituzione della quale è stata realizzata una pedana elevatrice che ha comportato in corrispondenza della stessa il taglio della ringhiera;
- sono stati inoltre riscontrati dal C.T.U. lievi scostamenti planimetrici da ricondursi entro le tolleranze dimensionali;
- è stato infine rilevato il ribassamento del controsoffitto del disimpegno e del locale reception, non indicato negli elaborati del progetto autorizzato.

Si ribadisce che l'alloggio in questione dovrà essere separato da quello adiacente al quale è unito, ripristinando l'originaria separazione tra gli stessi mediante chiusura del varco attualmente esistente e che pone in comunicazione le due unità immobiliari.

- quanto all'autorimessa:

- una maggiore lunghezza, secondo quanto riferito al C.T.U. dal Tecnico comunale, eccedente le tolleranze, rispetto a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n. 92/1985; trattasi di una situazione risalente, verosimilmente, all'epoca di realizzazione del fabbricato, con differenze planimetriche e presenza di pilastri laterali già riconducibili al tracciamento in sede di cantiere;

- quanto alla cantina:

- lievi differenze di tracciamento, da ricondursi entro le tolleranze dimensionali.

Con riferimento all'alloggio:

Quanto alla peculiare situazione edilizia/urbanistica dell'alloggio in questione per effetto dell'unione ad altro non oggetto della presente vendita, si ritiene opportuno riportare di seguito le considerazioni del C.T.U.:

“come rilevato anche a seguito di confronto con il tecnico comunale, ai fini della verifica urbanistica la situazione in esame presenta profili di particolare complessità per il subalterno 30 fg.16 part. 1038 (A/10), in quanto la verifica urbanistica deve essere condotta su un organismo edilizio unitario (in quanto il permesso di costruire ricomprende i due subalterni che sono stati oggetto di una unica autorizzazione (nn. 29 e 30), ma con analisi, nell'ambito della presente procedura esecutiva, limitata al solo subalterno n. 30.

Tale circostanza determina una serie di criticità nella valutazione della conformità urbanistica, tra cui la sostanziale “divisione” di un centro medico che, allo stato attuale, risulta utilizzato in modo unitario e che, in sede di rilascio dell'originario titolo edilizio (permesso di costruire 2010/106), è stato valutato come un unico complesso e con standard urbanistici unitari (dotazione di parcheggi, oneri e requisiti correlati).

Ne consegue che la separazione di un subalterno dall'altro, considerando solo il sub.30 fg.16 part.1038, configura una problematica non solo con riferimento all'unità oggetto di verifica, ma anche rispetto all'unità “residua”, poiché i requisiti che hanno consentito il rilascio dei titoli abilitativi – calcolati sulla base delle caratteristiche complessive di entrambe le unità (superfici, spazi, dotazioni) – non sono automaticamente garantiti qualora ciascun subalterno venga considerato autonomamente.

A titolo esemplificativo, si evidenzia come l'accesso per persone con disabilità con pedana elevatrice sia attualmente collocato nel subalterno n. 30 oggetto di questa procedura e risulti funzionale a entrambe le unità (subalterni 29 e 30), perlomeno per quanto evidente dalla planimetria non essendo stato eseguito l'accesso all'altra unità esclusa dalla procedura, con conseguenti ulteriori criticità in caso di separazione funzionale delle stesse.

Inoltre, si rileva che nell'ambito del suddetto permesso di costruire, sono stati previsti, quale dotazione di standard urbanistici, n. 4 posti auto, calcolati con riferimento all'intero organismo edilizio (sub.29+30) e quindi a entrambe le unità immobiliari. Sebbene tali posti auto non risultino ad oggi ancora realizzati, come riscontrato in sede di sopralluogo e dalla documentazione fotografica allegata, la relativa dotazione costituisce parte integrante del titolo edilizio unitario.

Premessa quindi la criticità sopra evidenziata con riferimento alla verifica urbanistica limitata al solo subalterno n. 30, oggetto della presente procedura, sulla base delle informazioni acquisite, ed a seguito di confronto con il tecnico comunale [REDACTED], è emerso che, per la regolarizzazione delle difformità edilizie sopra descritte e riferite esclusivamente al subalterno n. 30, risulta necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria, per la regolarizzazione delle difformità indicate nell'elenco a pagina 50 per il piano primo ed a pagina 51 per il piano seminterrato (dell'elaborato peritale N.d.R.)

Tale adempimento comporta ad oggi e secondo gli attuali diritti di segreteria praticati il pagamento al Comune di euro 50 per diritti di segreteria e di euro 1.000 a titolo di sanzione amministrativa, oltre alla parcella del professionista del futuro proprietario/aggiudicatario, che dovrà provvedere alla presentazione.

Si precisa che gli importi sopra indicati sono quelli applicati alla data odierna, sulla base dei diritti di segreteria vigenti e della normativa attualmente in essere, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e alla disciplina comunale applicabile.

Tali importi, comprese le eventuali sanzioni amministrative, potranno essere soggetti a variazioni in funzione di modifiche normative, aggiornamenti tariffari deliberati dall'Ente o diversi orientamenti interpretativi degli uffici competenti.

Pertanto, gli stessi dovranno essere verificati presso il competente Ufficio Tecnico Comunale prima della data del trasferimento, al fine di accertare l'eventuale intervenuta modifica della normativa, delle tariffe, delle procedure amministrative o delle modalità applicative, con conseguente aggiornamento degli oneri effettivamente dovuti.

Nell'ambito della predetta CILA in sanatoria potranno essere ricomprese tutte le difformità rilevate nell'elenco e sopra elencate riferite all'unità immobiliare al piano primo ed alla cantina.

Si rileva che per quanto concerne le opere eseguite al piano primo il tecnico ha riferito che, poiché il disimpegno risulta attualmente suddiviso in due distinti disimpegni mediante una tramezzatura interposta, resta da verificare la possibilità di accesso e transito con carrozzina per disabili all'interno del disimpegno così configurato.

Tale verifica si rende necessaria in quanto l'accesso per persone con disabilità avviene dal balcone n. 1 e, per raggiungere il servizio igienico, è indispensabile attraversare detto disimpegno.

Qualora l'esito della verifica risulti negativo, la suddivisione dovrà essere rimossa e il disimpegno ripristinato nella configurazione originaria.

Si precisa inoltre che, alla data odierna, non risultano ancora realizzati i 4 posti auto esterni previsti dall'ultimo titolo edilizio autorizzato (Permesso di Costruire 2010/106).

Pertanto, da parte del futuro proprietario dovrà essere eseguita la loro effettiva realizzazione, previa assunzione delle necessarie determinazioni in sede condominiale mediante apposita delibera assembleare, e, ove non già acquisita.

Con riferimento al box auto, che presenta una maggiore lunghezza, eccedente le tolleranze secondo quanto riferito dal Tecnico, rispetto a quanto rappresentato nel progetto autorizzato (Concessione 82/1985), trattasi invece a rigore di una difformità che interessa l'intero fronte del fabbricato, in quanto il profilo dei box adiacenti risulta uniforme e la situazione risulta pertanto risalente all'epoca di realizzazione dell'edificio ed estesa alle unità contigue, cioè agli ulteriori quattro box adiacenti.

In relazione a tale circostanza, il tecnico comunale ha rappresentato che la relativa regolarizzazione,

previa verifica della conformità dell'intero fabbricato condominiale - attività non rientrante nel presente incarico - dovrà essere ricondotta unicamente in una sanatoria di carattere condominiale, (trattandosi di situazione che accomuna anche i box adiacenti ed il muro condominiale) estranea alla presente trattazione.

Conseguentemente, gli eventuali esiti e costi relativi a tale pratica, da gestirsi in ambito condominiale, dovranno essere ripartiti tra i comproprietari secondo le rispettive quote millesimali

e quindi saranno a carico del futuro proprietario/aggiudicatario, per le proprie quote, benché ad oggi esse non risultino quantificabili, in quanto da inserirsi in una pratica condominiale, per la quale la scrivente non è titolata perchè comprendente rilievi e verifiche di parti comuni e proprietà di terzi.

AGIBILITA'

In merito al profilo dell'agibilità, si rileva che l'unità immobiliare in esame costituisce attualmente solo una delle due unità che compongono lo studio medico oggetto del Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011.

A tal riguardo, secondo quanto riferito dal tecnico comunale, emerge una criticità, in quanto il certificato di abitabilità risulta essere stato rilasciato (certificato di abitabilità del 10/01/2012) in effetti per l'unità edilizia complessivamente composta dai subalterni n. 29 e n. 30.

Ne consegue che, nell'ipotesi di trasferimento della sola unità immobiliare identificata al subalterno n. 30 Fg.16 part. 1038, si renderebbe necessario, a carico del futuro aggiudicatario/proprietario, procedere - successivamente alla presentazione della CILA in sanatoria sopra descritta - anche alla presentazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) riferita esclusivamente al predetto subalterno 30, corredata dai certificati di conformità degli impianti autonomamente riferibili alla singola unità immobiliare, nonché dal richiamo ai certificati strutturali già depositati, premesso che le due unità non dovranno essere più collegate, con la chiusura della porta attualmente esistente fra le due.

Dovranno quindi essere prodotti tutti i certificati di conformità relativi alla sola porzione immobiliare interessata sub.30 (impianto elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione ed eventuali ulteriori impianti presenti).

Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi sono dovuti euro 60 per diritti di segreteria, oltre ai costi necessari per la parcella del professionista e per la redazione delle certificazioni di conformità con eventuale adeguamento degli impianti, ove necessario in caso di mancanze come richiesto dalla normativa vigente.

CONTEGGIO DELLE SPESE ED ESITI

Dai valori di stima calcolati per le unità immobiliari verranno quindi detratte le spese presunte per la sanatoria, ove quantificabili o note, come nel caso del subalterno 30.

Per le spese non determinabili con precisione, come nel caso del subalterno 2, per il quale il tecnico comunale ha evidenziato la necessità di una sanatoria da gestire a livello condominiale, è stato invece applicato un coefficiente di decremento del valore, in quanto tali oneri non risultano allo stato attuale quantificabili, né nell'esito né nell'importo.

Per tali motivi, queste ultime spese non sono state inserite nella tabella analitica, ove sono state considerate le spese per gli aggiornamenti catastali connessi alla sanatoria.

Pertanto, per le motivazioni indicate l'importo finale effettivo da sostenere, tenuto conto anche delle

quote millesimali relative agli adempimenti condominiali, potrà risultare, per le motivazioni sopra indicate, superiore rispetto a quanto attualmente presunto e valorizzato nel coefficiente di decremento.

Si evidenzia inoltre che, in merito ad ogni sanatoria/regolarizzazione edilizia, sebbene l'istruttoria trovi fondamento in disposizioni normative di carattere generale, la relativa valutazione è comunque condizionata dalle interpretazioni applicative, dalle prassi e dalle direttive interne del singolo Comune, nonché dalle determinazioni assunte dal tecnico istruttore competente.

Pertanto, la scrivente deve rilevare che il positivo esito di ogni sanatoria edilizia è sempre subordinato allo svolgimento dell'istruttoria comunale, la quale viene formalmente avviata solo a seguito del deposito della pratica edilizia presso il Comune competente, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

Ne consegue che l'effettiva sanabilità delle opere, così come la quantificazione definitiva e precisa degli oneri, diritti e sanzioni amministrative eventualmente dovuti, potrà essere conosciuta

esclusivamente all'esito dell'istruttoria comunale e non risulta in alcun modo determinabile in via preventiva con certezza assoluta.

Per le espresse ragioni ed a rigore professionale ogni valutazione in merito alla sanabilità ed agli importi da corrispondere potrà considerarsi quindi certa e definitiva unicamente a seguito di espresso provvedimento favorevole dell'Amministrazione comunale competente.

Gli importi indicati dalla scrivente, seppur riferiti ad accurato colloquio con il tecnico comunale, devono quindi intendersi come indicativi e soggetti alla presentazione dell'effettiva pratica e conclusione dell'istruttoria comunale.

Si riportano pertanto a seguire le spese presunte per pratiche edilizie e catastali per le due unità immobiliari, che verranno dedotte dai valori finali di stima calcolati al quesito 15).

A seguire le spese presunte per pratiche edilizie e catastali per il subalterno 30 fg.16 part. 1038 (A/10):

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.30 fg.16 part.1038 (A/10)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria	50	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria	1.000	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	2.000	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA segnalazione certificata di agibilità	60	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCA segnalazione certificata di agibilità	1.000	euro
Dichiarazione di rispondenza — DiRi per impianto termico (onorario medio, escluse eventuali opere di messa a norma, da quantificarsi e pagarsi separatamente qualora richieste) ed aria condizionata	300	euro
Dichiarazione di rispondenza — DiRi per impianto elettrico (onorario medio, escluse eventuali opere di messa a norma, da quantificarsi e pagarsi separatamente qualora richieste)	400	euro
Dichiarazione di rispondenza — DiRi per impianto idrosanitario/idrico (onorario medio, escluse eventuali opere di messa a norma, da quantificarsi e pagarsi separatamente qualora richieste)	200	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa subalterni dopo sanatoria	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale Docfa	70	euro
Totale	5.480	euro
arrotondato	6.000	euro
Restano esclusi dai suddetti costi tutti gli oneri eventualmente derivanti da pratiche di sanatoria a livello condominiale, con particolare riferimento anche alle difformità rilevate sul fronte dei box auto ed a eventuali ulteriori difformità ad oggi non indagate a livello condominiale, in quanto estranee all'ambito della presente analisi. I relativi esiti e costi non risultano allo stato prevedibili e, ove dovuti, saranno da ripartirsi tra i condomini secondo le rispettive quote millesimali.		

Per quanto concerne le spese presunte per pratiche edilizie e catastali relative al subalterno 2, foglio 16, particella 1038 (categoria C/6), si precisa che nella tabella sono riportate unicamente le spese catastali dettagliate. Le spese relative alla sanatoria edilizia, dovendo essere gestite a livello condominiale, come indicato dal tecnico comunale, non risultano ad oggi determinabili in misura certa. Pertanto, nella tabella finale dei valori di stima a pagina 78-79) tali oneri saranno ricompresi in un apposito coefficiente di decremento applicato al valore stimato, che tiene conto sia delle spese qui dettagliate sia di quelle non quantificabili.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali per sub.2 fg.63 part.1038 (C/6)		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione CILA in sanatoria/Permesso	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Pagamento sanzione amministrativa per presentazione CILA in sanatoria/Permesso	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione CILA in sanatoria	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro

Onorario presunto parcella professionista per tipo mappale con diritti catastali	Non conosciuti perché pratica da definirsi a livello condominiale	euro
Onorario presunto parcella professionista per Variazione catastale Docfa su n.1 subalterni dopo sanatoria (400 euro)	400	euro
Diritti segreteria per Variazione catastale	70	euro
Totale	470	euro
arrotondato	500	euro
<i>All'importo indicato sono da aggiungersi gli oneri - ad oggi non quantificabili- per la sanatoria da presentarsi a livello condominiale unitamente agli altri box nelle stesse condizioni come richiesto dal Tecnico Comunale, che verranno calcolati con apposito coefficiente di decremento.</i>		

--- oooOOOooo ---

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

Con riferimento al D.Lgs. 192/2005 si segnala che l'alloggio ad uso Ufficio/Studio è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2019 309152 0049 del 02/10/2019 valido sino al 02/10/2029; da tale documento emerge che l'immobile in questione rientra nella classe energetica D.

Si precisa che agli atti risulta che l'autorimessa non è dotata di APE.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione e Transitorie del Codice Civile il quale stabilisce che *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."*

Tale norma è pacificamente applicabile anche a chi acquisti un immobile ad un'asta pubblica quale responsabile in solido e fatto salvo il suo diritto di regresso verso l'esecutato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

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

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 la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali 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: € 126.000,00

OFFERTA MINIMA: € 94.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.500,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 02/12/2026 h. 12,00 vds. precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 03/12/2026 ore 16,00;

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Via Cerrato n. 1

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT57 A060 8522 5000 0000 0030 659

GESTORE DELLA VENDITA:

Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.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@giustiziacerit.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;**
- = **l'avvocato può anche formulare l'offerta per persona da nominare;**
- = **si rinvia all'art. 571 c. 1° c.p.c. in combinato disposto con l'art. 579 u. c. c.p.c.;**
- = **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 02/12/2026**.

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 ed 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 l'aggiudicazione potrebbe essere deliberata il giorno stesso dell'esame delle offerte;
- 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 della tessera sanitaria con codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che la tessera sanitaria con codice fiscale non è necessaria qualora venga prodotta la carta d'identità elettronica;
 - = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
 - = in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - = in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario non residente 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 ed 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, dovrà allegarsi copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, aggiornato, da cui risultino il nominativo del legale rappresentante, i relativi poteri ed 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 l'offerta per sé, oppure quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure 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 S.p.a., filiale di Alba, Viale Vico n. 14/A, le cui coordinate sono: IBAN: IT57 A060 8522 5000 0000 0030 659, intestato a "Tribunale di Asti c/o Avv. Appendino Claudia E.I. 146/2024".

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 (e, comunque, nei casi in cui la cauzione debba essere restituita), 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, con 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 e-mail 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.

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 Alba (CN), Via Cerrato n. 1.

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 predetto studio nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.30 alle 19.30.

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 l'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 **03/12/2026 alle ore 16,00**.

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

Ogni creditore, per il caso in cui la vendita non abbia luogo, 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.. In caso di accoglimento della domanda 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 criteri:

- 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 partecipazione, mediante rilanci, 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 03/12/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 09/12/2026 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, (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 incontro.

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 AGGIUDICATARIO

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

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e, in caso affermativo, indicare 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 prezzo (saldo) **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

ATTESO CHE VI E' CREDITORE FONDIARIO E SI APPLICA L'ART. 41 T.U.B.

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL 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 comma 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).

ADEMPIMENTI RICHIESTI ALL'AGGIUDICATARIO

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 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.

Si precisa che in difetto di adesione al subentro del creditore fondiario l'operazione potrebbe dare luogo a contenziosi.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto (corrispondente al 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 sul conto corrente dedicato intestato alla procedura. Il conteggio ed i dati per effettuare detto bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo e-mail 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'aggiudicatario 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 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, l'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c. e **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta, **in bollo e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire** al 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

L'aggiudicatario **deve far altresì pervenire** al sottoscritto professionista delegato **il proprio consenso al trattamento dei dati personali** che sarà espresso su apposita modulistica da inviare unitamente alla dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui sopra.

Il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario la modulistica sia per la dichiarazione c.d. antiriciclaggio che l'informativa per il trattamento dei dati personali, da restituire una volta compilata e sottoscritta.

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, può essere reperito 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 e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Alba, lì 25/09/2026.

Il professionista delegato
Avv. Claudia APPENDINO



