Studio Legale
Avv. DARIO OLIVERO
Via Monte di Pietà n. 7 – 12042 Bra (CN)
Tel. 0172.413202 – Fax 0172.426587
Email: avv.dario.olivero@gmail.com
P.E.C.: dario.olivero@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 101/2021

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 12.09.2022,

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 compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

in Comune di Asti (AT), Via Camagni n. 6:
trattasi di unità immobiliare residenziale costituita da un "villino" su tre piani fuori terra, a cui si aggiunge il piano sottotetto, con relativo lotto (ente urbano) ed ampia autorimessa al piano terra definita catastalmente come unità catastalmente distinta.

*

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA
Trattasi di un'unità immobiliare residenziale di tipologia "villino" sita in via Camagni n.6, traversa di via Gandolfino Roreto, nella zona nord del centro abitato di Asti. Il fabbricato ad uso abitativo unifamiliare, di tipologia di pregio per dimensioni, forma e lotto di pertinenza, si compone di tre piani fuori terra e di un sottotetto praticabile ed ha struttura portante in cemento armato costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e con muratura di tamponamento non isolata e tetto con struttura in cemento armato con copertura in tegole. Si accede al fabbricato da via Camagni con un cancelletto pedonale attraverso un porticato di circa 72 metri quadrati dal quale si ha accesso alla scala in legno che conduce al piano primo dove c'è l'ingresso al primo piano abitativo dell'immobile. Al lotto si accede poi con altri due cancelli carrai su via Camagni ed uno su via Baretti, dei quali non si conosce il funzionamento perché non sono stati aperti per mancanza di manutenzione, visibili nella documentazione fotografica alla quale si rimanda.
Impianti tecnologici
Nel fabbricato sono presenti i seguenti impianti tecnologici: - Impianto elettrico, - Impianto di riscaldamento con caldaia nella centrale termica e radiatori a parete, - Impianto idrosanitario, - Impianto di condizionamento con due unità esterne, solo per la camera al piano, secondo e per i locali non autorizzati al piano terra (ex porticato), - Antenna TV con parabola sul tetto, - Rete telefonica, - Allacciamento alla fognatura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunale, - Impianto anti-intrusione, - Non esiste impianto solare, - Non esiste impianto fotovoltaico. Tutti gli impianti sopra elencati, considerato lo stato di abbandono dell'immobile, sono da verificare. nella loro funzionalità e rispondenza alla legge, in quanto sono datati e non è possibile verificarne il funzionamento in quanto tutte le utenze sono ad oggi scollegate. Il CTU segnala la presenza di un vano gasolio nella centrale termica di cui deve essere verificata la rispondenza alla norma, come anche la caldaia dovrà essere verificata in quanto non è stato possibile reperire i documenti dell'apparecchio con i relativi certificati di manutenzione e Bollino Verde, inesistenti per gli anni di inutilizzo dell'immobile.

Stato delle finiture

Lo stato delle finiture è legato agli anni di inutilizzo dell'immobile che hanno deteriorato i materiali e le finiture, che un tempo erano di pregio ma che sono state deteriorate dal tempo e dall'incuria.

Il CTU ha evidenziato che:

- Tutto il fabbricato era al momento dei sopralluoghi totalmente ricoperto da vegetazione infestante (edera rampicante e diverse altre tipologie di verde spontaneo) che occulta le facciate, chiude e blocca i serramenti, ricopre e rende inaccessibili i balconi e ricopre in parte il tetto. Pertanto, tale vegetazione dovrà essere rimossa per non arrecare danni maggiori alla struttura dell'edificio, oltre allo stato attuale, che è già danneggiato da infiltrazioni di acqua nel tetto e sui balconi. Le murature esterne sono completamente ricoperte di edera rampicante che ne occulta completamente la vista e che porta sulla superficie del fabbricato umidità ed acqua. In alcuni punti l'edera riesce addirittura ad entrare nei serramenti e si vede all'interno del fabbricato.
- Il tetto sul lato di via Camagni presenta un evidente dissesto che implica l'ingresso di acqua e di umidità nella soletta del tetto del piano terzo sottotetto. Il degrado della struttura è dovuto all'infiltrazione di acqua piovana dal tetto, che secondo quanto scritto già nella relazione contenuta nella Concessione Edilizia in sanatoria "*ha causato un danneggiamento dei blocchi di laterizio delle falde anche in conseguenza di congelamento dell'acqua di infiltrazione durante i mesi invernali. Per tale situazione deve essere previsto un controllo del manto di tegole e delle condizioni dei faldali e di ripristino strutturale dei fondelli di laterizio*". Un intervento di manutenzione sulla struttura del tetto, manto di copertura in tegole ed impermeabilizzazione è pertanto urgente per evitare danni maggiori alla struttura.
- Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore e necessitano solo di manutenzione ordinaria e/o rinfrescatura con pittura.
- Al piano terra si evidenziano diversi fenomeni di umidità e/o efflorescenze.
- Le pavimentazioni interne sono in piastrelle nelle cucine e nei bagni ed in parquet nella sala e nella maggior parte delle camere da letto.
- La scala di accesso tra il piano primo ed il piano secondo ha profilo curvo, di buona fattura e con pedate in legno.
- I serramenti sono in legno con vetro semplice in pessime condizioni manutentive per l'edera rampicante e per il tempo, come anche le tapparelle e necessitano di sostituzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- I balconi, che non sono accessibili per la presenza di vegetazione, paiono in visione da sotto con pozze d'acqua e ristagni; pertanto, necessitano di manutenzione e di verifica statica.
- Il balcone su via Camagni, che è esistente al secondo piano, presenta il solaio in forte stato di dissesto con tavelle a vista e struttura danneggiata.
- La scala circolare esterna, che sale al terrazzo, è in condizioni manutentive pessime, con vegetazione infestante e gradini in parte inaccessibili e necessita manutenzione e pulitura.
- Ringhiere, faldali, grondaie e tutta la lattoneria sono in condizioni manutentive scadenti e necessitano di revisione e pulitura/manutenzione.
- La piscina non è utilizzata da tempo e necessita manutenzione e verifica di funzionamento come anche il porticato per gli attrezzi.
- Tutti i percorsi nel giardino e gli accessi carrai sono inutilizzati ed infestati dalla vegetazione come anche il porticato sul retro; pertanto, tutte le aperture devono essere verificate e ripristinati i percorsi.
- Sono presenti alcune fessurazioni nel fabbricato, alcune sono state già evidenziate da una relazione contenuta nella Concessione Edilizia in sanatoria nella quale si riporta "presenza di alcune cavillature orizzontali, in corrispondenza dell'appoggio delle murature perimetrali sulle strutture portanti, presenza di una lieve fessurazione verticale lungo uno spigolo lato est dell'edificio, presenza di cavillature ai lati dei lucernari della struttura sotto-tegola, in corrispondenza dell'appoggio sulle falde inclinate delle paretine laterali di chiusura in particolare dal lato della scala di accesso al sottotetto. Tali fessurazioni è da attribuire ad assestamenti in conseguenza dell'applicazione sulle strutture dei carichi permanenti dovuti alle opere murarie, ai pavimenti".

  Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile, in situazione di abbandono completo da anni, necessita di urgenti lavori di manutenzione per rendere l'unità immobiliare abitabile.

  L'area di pertinenza del fabbricato, identificata al Fg. 78 particella 143 è pari ad una superficie di lotto complessiva di 1770 mq, comprensiva del sedime dell'immobile, come si evince dalla visura catastale.

  Pertanto, la superficie del lotto libera, escluso il sedime dell'abitazione, è di circa 1500 mq. Nel lotto è presente, oltre ad una vasta area a giardino che ad oggi è completamente in stato di abbandono, con alta vegetazione, una piscina di dimensioni di circa 10 metri per 5 metri ed un porticato ad uso della piscina nel quale sono depositate le attrezzature (lettini, attrezzature, etc.). La piscina come il resto del fabbricato è da tempo inutilizzata e senza manutenzione; pertanto, è da verificarsi sia il funzionamento della struttura, sia dei relativi impianti. Il porticato è coperto dalla vegetazione e presenta una copertura che necessita anch'essa di manutenzione.

  La superficie interna utile calpestabile è pari:
- dei locali abitativi è pari a 168,47 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 119,31 mq,
- dei locali al piano sottotetto è pari a 173,76 mq,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- dei locali accessori (autorimessa, caldaia, etc.) è pari a 56,65 mq,
- dei balconi/terrazzi è pari a 55,81 mq,
- del portico coperto è pari a 72,14 mq,
- dei locali non autorizzati da rimettere in pristino secondo l'originaria destinazione è pari a 69,71 mq.

***

DESCRIZIONE DEL GARAGE

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, esistente nel fabbricato descritto al paragrafo precedente. Parte di questa unità immobiliare è stata trasformata in camera. Tale destinazione "camera" non è però autorizzabile in quanto non rispetta le caratteristiche igieniche di legge per quanto concerne l'altezza e gli ampliamenti volumetrici; pertanto, tale locale dovrà essere rimesso in pristino, con il ripristino dell'originaria conformazione e superficie dell'autorimessa. La superficie maggiore, a cui fa riferimento la scheda catastale sopra riportata, si riferisce pertanto all'autorimessa nella sua originaria autorizzazione, che comprende anche la camera ad oggi creata senza autorizzazione. L'altezza dell'autorimessa è pari a 1.87 metri ed il locale risulta riscaldato per la presenza di radiatori collegati all'impianto di riscaldamento generale del fabbricato. Pertanto, tale superficie compare nella superficie riscaldata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Impianti tecnologici

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento. Esiste anche un punto di adduzione acqua, con un lavandino sulla parete opposta alla lavanderia.

Stato delle finiture

Lo stato delle finiture dell'autorimessa è compatibile con gli anni di inutilizzo del bene e con il resto dell'immobile. I portoni di accesso sono ad oggi bloccati e non sono apribili, perché bloccati dalla vegetazione che ricopre tutto il prospetto del fabbricato. Non essendo possibile l'apertura dei portoni, il locale è completamente buio ed il rilievo è stato eseguito con torcia, in quanto non ci sono fonti di luce naturale e tutte le utenze, anche quella elettrica sono scollegate, questa cir-costanza ha impedito al CTU la visione completa e chiara del locale.

DATI CATASTALI

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

- Sez. Urb. AT Fg. 78, mapp. 143, sub. 3, via Francesco Camagni 6 – Piano T-1-2 sottotetto [A/7- abitazione in villino]
- Sez. Urb. AT Fg. 78, mapp. 143, sub. 4, via Francesco Camagni 6 – Piano T [C/6- autorimessa]

I terreni sono censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Asti come segue:

- Fg. 78, mapp. 143 [ente urbano]

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alessandra Bodda) risulta quanto segue.
Per quanto concerne le planimetrie catastali il CTU ha rilevato che esse non sono aggiornate allo stato di fatto in quanto durante il sopralluogo ha verificato che esistono differenze planimetriche e di destinazione rispetto alle planimetrie catastali agli atti.
Trattandosi di unità immobiliari con opere da sanare e/o da rimuovere come spiegato in dettaglio al Quesito 8) dell'elaborato peritale, il CTU non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento in quanto essa dovrà essere presentata dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al Quesito 6) dell'elaborato peritale e dopo le rimessioni in pristino delle destinazioni del piano terra, come relazionato al Quesito 8).
In tale pratica di variazione Docfa dovrà essere aggiornata sia la planimetria, sia la consistenza delle unità immobiliari in base alla nuova distribuzione interna, aggiornata allo stato di fatto.
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.
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 delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.
Si avvertono gli eventuali offerenti/aggiudicatari che per quanto concerne la piscina dell'immobile la sua pulizia e ogni attività di manutenzione della stessa sarà integralmente a carico dell'acquirente, senza oneri economici per la procedura esecutiva.
Si avvertono gli eventuali offerenti/aggiudicatari che le spese per lo sgombero dei locali pignorati, in caso di alienazione degli immobili, saranno poste a carico dell'acquirente.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Alessandra Bodda) risulta quanto segue.
PRATICHE EDILIZIE
L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di:

1. Permesso d'esecuzione lavori n.1237 del 05.11.1962 per "Costruzione fabbricato",
2. Permesso d'esecuzione lavori n.158 del 04.03.1964 per "Modifiche al prospetto",
3. Concessione edilizia a sanatoria n. 1543 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Chiusura di porticati e trasformazione da locali accessori a locali di abitazione";

4. Concessione edilizia a sanatoria n. 1544 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per "Costruzione di tettoia aperta;
5. Concessione edilizia a sanatoria n. 1545 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per "Opere
6. di ristrutturazione;
7. Concessione edilizia a sanatoria n. 328 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per Realizzazione di piscina;
8. Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria n.382/2010 del 29.03.2010 per "Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria del tetto e del manto di copertura e parziale ripristino degli intonaci interni"

Per quanto concerne l'agibilità risulta agli atti del Comune di Asti Permesso di abitazione n. 1759 del 11.03.1964 prot. 1964 n.35.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie.

Alla luce della ricerca effettuata dal CTU presso gli uffici comunali, presso l'archivio del Settore Urbanistica e presso l'archivio storico comunale della città, il CTU appreso che il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1962 con il Permesso d'esecuzione lavori n.1237 del 05.11.1962 per "Costruzione fabbricato" e successiva variante denominata Permesso d'esecuzione lavori n.158 del 04.03.1964 per "Modifiche al prospetto".

In data 10.02.1964, al termine della costruzione, venne presentata la domanda per il rilascio del permesso di abitabilità, che è stato autorizzato in data 11.03.1964 – n° 1759 – Prot. Comunale n° 35/1964.

In seguito ad opere eseguite negli anni successivi sul fabbricato senza autorizzazione, vennero presentate poi n. 4 concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 ed in particolare:

- Concessione edilizia a sanatoria n. 1543 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per "Chiusura di porticati e trasformazione da locali accessori a locali di abitazione";
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1544 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per "Costruzione di tettoia aperta;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1545 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per "Opere di ristrutturazione;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 328 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per "Realizzazione di piscina;

che costituiscono ad oggi lo stato effettivamente autorizzato del fabbricato e delle sue pertinenza (piscina e porticato esterno), in quanto l'ultima pratica reperita dal CTU consta unicamente di una comunicazione per manutenzione ordinaria per "Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria del tetto e del manto di copertura e parziale ripristino degli intonaci interni", che non concerne quindi modifiche al fabbricato.

Il CTU ha precisato che la verifica della conformità urbanistica è stata eseguita per tutti gli ambienti interni che sono stati accuratamente rilevati ma che non è stato possibile verificare i prospetti, nonché gli spigoli del fabbricato, in quanto esso è completamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricoperto di edera rampicate che occulta completamente le finestre ed i terrazzi e quindi ne impedisce la misurazione, nonché la visione.

Il CTU rileva inoltre che nelle Tavole di Condono – Concessione Edilizia in sanatoria 1543-1544-1545-328 non compaiono i prospetti.

Pertanto la suddetta documentazione è mancante di un importante elemento per la verifica di conformità, dal momento che le differenze di cui si richiedeva sanatoria, rispetto alla precedente concessione originaria, erano importanti.

Il CTU rileva inoltre che una delle dimensioni riportate nella quotatura del fabbricato è errata perché vengono indicati 11.10 metri che in effetti da ricalco dello stesso disegno sono pari a 11.20 metri. Nel condono inoltre mancano le foto di tutti prospetti del fabbricato, per esempio non compare la foto della scala di accesso al terrazzo al piano primo e della facciata completa su giardino per poter valutare con sicurezza la rispondenza all'autorizzazione ed effettuare i confronti.

Premesso quanto relazionato, per la verifica di conformità, la CTU non si è assunta responsabilità circa la mancanza di documenti od errori negli elaborati di archivio, visionati anche con l'Ufficio Tecnico comunale o circa particolari attualmente occultati dalla vegetazione o dalle condizioni di rilievo.

Dal confronto fra stato di fatto rilevato e planimetrie catastali è emerso che risultano da sanare ai vari piani le seguenti difformità:

<u>Al piano terra:</u>

1. Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
2. Scala esterna per l'accesso al terrazzo che ha forma circolare invece che ad una rampa come indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria.
3. Nel porticato anteriore sono state create, chiudendo con un serramento continuo sul fronte, una cucina ed un bagno, che non sono autorizzati;
4. È stata creata una camera nell'autorimessa, riducendo l'area dell'autorimessa e la lavanderia, al tempo autorizzata è stata trasformata in camera;
5. La cantina adiacente all'autorimessa, autorizzata con la Concessione edilizia in sanatoria, è stata trasformata in una lavanderia.
6. Tra le due camere non autorizzate è stato ricavato un piccolo vano ad oggi non accessibile con porta solo verso l'esterno, che ad oggi non è accessibile per la vegetazione infestante,

<u>Al piano primo:</u>

7. Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria, che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
8. Diverso tracciamento della scala interna che ha un tracciamento curvo, invece del tracciamento ortogonale a doppia rampa autorizzato,
9. Diverso tracciamento del bagno, che è stato diviso in due locali di cui una porzione è rialzata con scalino e che ha inglobato parte del disimpegno per la doccia,
10. Differenze negli scalini di accesso alla sala,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. Creazione del soggiorno in una camera, con modifica degli accessi alla cucina, al soggiorno ed al locale adiacente,

Al piano secondo:

12. Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
13. Diverso tracciamento della scala interna che ha un tracciamento curvo, in-vece del tracciamento ortogonale a doppia rampa autorizzato,
14. Creazione di doccia con muro adiacente nel servizio igienico verso nord ovest,
15. Creazione di ribassamenti e cartongessi nella camera 3

Al piano terzo sottotetto:

16. Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
17. Lieve spostamento dei pilastri rispetto a quanto indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria,
18. Ispessimento della muratura nella parte più bassa del locale sul fronte sud est;

Pertinenze:

19. Per quanto concerne il porticato della piscina si evidenzia che esso dai disegni forniti dagli Uffici Comunali era stato autorizzato con ampie porzioni aperte, come indicato nella planimetria della Concessione Edilizia in sanatoria e nella documentazione fotografica allegata, in realtà esso è stato chiuso con setti murari più ampi.

Il CTU, a seguito di confronto con il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Asti, riferisce che una parte delle opere in difformità rilevate e sopradescritte dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una Istanza di sanatoria, mentre alcune altre opere dovranno essere necessariamente rimesse in pristino in quanto non autorizzabili.

Dal colloquio tra CTU e il Tecnico responsabile è emerso che le opere descritte ai punti 3) 4) del precedente elenco non sono autorizzabili in quanto non può essere regolarizzata la creazione di camere (al posto del porticato aperto e dell'autorimessa) in quanto tali locali non posseggono le caratteristiche di legge necessarie per la costituzione di locali abitabili.

Le altezze dei locali sono infatti inferiori ai limiti di legge di 2.70 metri e non sono garantiti i requisiti di legge, oltre che costituiscono ampliamento volumetrico. Tali locali dovranno essere quindi rimessi in pristino, con il ripristino delle vecchie destinazioni del porticato aperto sul fronte e dell'autorimessa, come precedentemente autorizzato con la Concessione Edilizia in sanatoria prot. 1543-1544-1545-328.

Anche il porticato aperto del punto 19) dovrà essere ricondotto all'originaria autorizzazione, senza la presenza di setti murari al tempo non autorizzati.

Il CTU ritiene che le altre difformità descritte agli altri punti dell'elenco (1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18) siano inseribili in una istanza di sanatoria e regolarizzabili.

Risulta secondo il CTU regolarizzabile la trasformazione della cantina in lavanderia e la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scala esterna circolare (che è stata creata al posto della scala ad una rampa) perché le scale esterne non coperte non costituiscono superficie coperta. Le differenze rilevate rispetto alle planimetrie fornite dagli uffici comunali sono riconducibili in parte a tolleranze del 2% della sagoma del fabbricato , anche se per completezza deve essere riferito che non è stato in alcun modo possibile valutare i prospetti e gli spigoli del fabbricato, perché come evidente dalla documentazione fotografica, è stato impossibile al CTU di vedere e misurare la facciata che è completamente coperta dall'edera rampicante, che blocca le portefinestre e ne occulta le facciate su tutti i prospetti, fatta eccezione di una piccola porzione di facciata su via Camagni.

Inoltre il CTU rileva che nell'Istanza di Concessione Edilizia in sanatoria non sono stati forniti i prospetti, quindi è impossibile effettuare un confronto con quanto autorizzato in quanto l'elaborato non è presente e la vecchia autorizzazione prima della Concessione Edilizia in sanatoria (Permesso Esecuzione lavori 1237/1962 e variante 158/1964) presentava una forma diversa da quella successivamente condonata, pertanto è impossibile prenderla come riferimento nei confronti perché troppo distante dalla situazione autorizzata con il Condono. Nel complesso visto che le opere in difformità consistono sia in opere interne, sia opere esterne ed opere in difformità anche strutturali (scala interna, esterna di accesso al terrazzo, pilastri piano terzo sottotetto, etc) l'istanza potrà essere presentata come SCIA in sanatoria o Permesso di Costruire in sanatoria.

A seconda della tipologia scelta dal tecnico incaricato i costi da sostenersi, secondo il CTU, potrebbero essere i seguenti:

- SCIA IN SANATORIA: diritti di segreteria 200 euro + sanzione da determinarsi tra un importo minimo di 516 euro e massimo di 5164 euro, salvo eventuali incrementi di valore da determinarsi dall'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 37 comma 4;
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA: diritti di segreteria 500 euro + corresponsione del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che viene determinato dall'importo del computo metrico delle opere in difformità x 1/3 x 5% x 2.

Al termine della presentazione dell'istanza di sanatoria dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità, con la presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti e le denunce tardive strutturali per le scale, nonché le relazioni sul comportamento strutturale dell'intero edificio e pertinenze con relativi adempimenti di legge.

Per quanto concerne i pilastri del piano sottotetto che sono spostati rispetto alla planimetria autorizzata potrà essere richiesto dagli Uffici un collaudo postumo della struttura, i cui costi non sono ad oggi quantificabili perché possono essere necessari saggi/ prove strutturali, dal momento che non state rinvenute tracce di progettazione e/o denunce.

Il CTU ha indicato in € 6.466,00 le spese necessarie per le pratiche edilizie sanatoria e catastali ed in € 15.000,00 le spese necessarie per le demolizioni e ripristini (di entrambe le voci ne è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base).

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 del 24/06/2022 n. 2022_101374_0005, classe G, valido fino al 24.06.2032.

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 disp. att. c.c.

IMMOBILE GRAVATO DA 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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 323.000,00
OFFERTA MINIMA: € 242.250,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 19.01.2027 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 20.01.2027 ore 15.00
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 54 W 08530 46040 000 000 263 656

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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 non può essere soggetto diverso dall'offerente. L'offerta può essere presentata dall'offerente personalmente ovvero, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a mezzo di avvocato munito di procura speciale, il quale presenta e sottoscrive digitalmente l'offerta in nome e per conto dell'offerente; è altresì ammesso il mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;
- la procura rilasciata all'avvocato deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere speciale, ossia deve abilitare a presentare offerta per il determinato immobile o nella determinata procedura esecutiva oggetto del presente avviso. Non è idonea la procura generale o generica, conferita per presentare offerte per qualsivoglia immobile o in qualsivoglia procedura esecutiva; non è parimenti idonea la procura la cui sottoscrizione sia autenticata dallo stesso avvocato mandatario;
- in caso di offerta formulata da più persone (offerta plurisoggettiva), il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015. Detta procura, redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, deve essere rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero, nel caso di offerta trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata, all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta;
- in ogni caso in cui sia richiesta, la procura deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, priva di elementi attivi. Sarà dichiarata inammissibile l'offerta priva della procura ovvero corredata di procura non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conforme a quanto sopra.

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 19.01.2027** .
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 delibazione 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, <u>a pena di inammissibilità</u>, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Banca d'Alba, le cui coordinate sono: Iban **IT 54 W 08530 46040 000 000 263 656** intestato a Tribunale di Asti – es. imm. R.G.E. 101/2021.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 sito 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 **20.01.2027 alle ore 15.00**.
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 20.01.2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 26.01.2027 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 in unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.
Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale.
In caso di mutuo fondiario:

- il **creditore fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista 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, D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385), con l'indicazione delle condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare detta facoltà; sia l'ammontare dell'intero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà);

- **l'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41, n. 5, D.Lgs. n. 385/1993, dovrà pagare, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese;
- **l'aggiudicatario che non intenda profittare del mutuo fondiario**, e quindi non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41, n. 5, D.Lgs. n. 385/1993 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.

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 02.11.2026

Il professionista delegato

Avv. Dario Olivero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009