AVV. SARA MARCARINO
Corso Torino, 10 – 12051 Alba (CN) - Tel. 0173/229013
e-mail: avvsaramarcarino@yahoo.it
pec: sara.marcarino@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 44/2024

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato avv. Sara Marcarino, con studio in Alba, Corso Torino n. 10, nominata dal G.E. dott. Morbelli con ordinanza in data 19 maggio 2026,

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 dei seguenti immobili siti nel Comune di Bra (CN).

LOTTO UNO

DESCRIZIONE

Il lotto uno (censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 11, cat. A/3**) è un'abitazione di tipo economico sita in Bra (CN), Via Vittorio Emanuele di Savoia n. 293; fa parte di un fabbricato a corte, e vi si accede tramite passo carraio dotato di cancello in ferro battuto. È ubicata al piano primo e si compone di soggiorno che comunica direttamente con un cucinino, una camera da letto in cui è stato realizzato abusivamente un disimpegno per il bagno. Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia agli atti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il CTU ha riferito che *"i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, originariamente erano interamente di proprietà dell'esecutato e, pertanto, gestiti direttamente dallo stesso che richiedeva agli inquilini una quota forfettaria delle spese unitamente al canone di affitto; quindi, non esistono spese condominiali documentate e non si è a conoscenza di spese straordinarie previste. Presumibilmente, variando le proprietà costituenti gli edifici condominiali, anche nel rispetto delle normative vigenti in merito, dovrà essere costituito per ciascuno dei due compendi un condominio e nominato un amministratore pro-tempore"*; ha aggiunto che *"non è stato possibile accertare la presenza di oneri condominiali non essendo presente per gli immobili un amministratore di condominio"*.

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

COERENZE

Il lotto uno confina con: Foglio 49, particella n. 931; cortile interno; vano scala condominiale; salvo altri.

DATI CATASTALI

L'immobile di cui al lotto uno risulta censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Bra:

F. 49 - Part. n. 928 - Sub 11 - Cat. A/3 – Cl. 2 - vani 2,5 – sup. cat. 54 mq - rendita cat. € 129,11 - Via Vittorio Emanuele Secondo Di Savoia n. 293, Piano 1.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha riferito che i dati catastali sono corretti, mentre le planimetrie presentano alcune difformità, che dovranno essere oggetto di variazione catastale.

In particolare, per quanto concerne l'unità censita a F. 49 - Part. n. 928 - Sub 11, non sono rappresentati l'antibagno ed il balcone.

Il CTU ha segnalato che occorre sanatoria urbanistica e successivo aggiornamento catastale.

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 DELLA VENDITA

La vendita è soggetta al pagamento dell'imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto uno risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, atteso che il CTU ha riferito che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti.

In data 19.05.2026 il Giudice dell'esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile, a cura del Custode.

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

a) PRATICHE EDILIZIE

Per il lotti uno, due e tre l'esperto ha reperito i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.° 1971 del 27 giugno 1970 per lavori di riforma e costruzione autorimesse private;

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

- D.I.A. n. 55 del 21 febbraio 2005 per sistemazione facciate.

b) CONFORMITA' EDILIZIA

In relazione all'unità immobiliare censita al C.F. al Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 11, è stato realizzato abusivamente un antibagno ricavato all'interno della camera. L'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà predisporre una CILA a sanatoria con un costo comprensivo di sanzione e spese tecniche di circa 3.300,00 €; tale costo è stato detratto dal valore di stima del lotto.

*

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che il CTU ha riferito che gli immobili pignorati aventi destinazione residenziale non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

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.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Non risulta la presenza di formalità non cancellabili in forza del decreto di trasferimento.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO UNO)

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

PREZZO BASE: € 50.000,00

OFFERTA MINIMA: € 37.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del giorno **4 febbraio 2027** con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 5 febbraio 2027 ore 14,30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN) Corso Torino n. 10 c/o lo studio del professionista delegato avv. Sara Marcarino;

CAUZIONE: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 94 N 08530 22501 000000301525;

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

LOTTO DUE

DESCRIZIONE

Il lotto due (censito al Catasto Fabbricati al **Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 4, cat. C/6**) è un'autorimessa situata a piano terra con accesso diretto dal cortile. Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia agli atti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il CTU ha riferito che *"i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, originariamente erano interamente di proprietà dell'esecutato e, pertanto, gestiti direttamente dallo stesso che richiedeva agli inquilini una quota forfettaria delle spese unitamente al canone di affitto; quindi, non esistono spese condominiali documentate e non si è a conoscenza di spese straordinarie previste. Presumibilmente, variando le proprietà costituenti gli edifici condominiali, anche nel rispetto delle normative vigenti in merito, dovrà essere costituito per ciascuno dei due compendi un condominio e nominato un amministratore pro-tempore"*; *"non è stato possibile accertare la presenza di oneri condominiali non essendo presente per gli immobili un amministratore di condominio"*.

COERENZE

Il lotto due confina con: unità identificata al Foglio 49, particella n. 928, subalterno n. 1; Foglio 49, particella n. 931; unità identificata al Foglio 49, particella n. 928, subalterno n. 5; cortile interno; salvo altri.

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

DATI CATASTALI

L'immobile di cui al lotto due risulta censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Bra:

F. 49 - Part. 928 - Sub. 4 - Cat. C/6 – Cl. 4 - Cons. 9 mq – Sup. Cat. 11 mq - rendita catastale € 53,92 - Via Vittorio Emanuele Secondo Di Savoia n. 293, Piano T.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha riferito che i dati catastali sono corretti.

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 DELLA VENDITA

La vendita del lotto due è soggetta ad imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il CTU ha riferito che il lotto due risulta ingombro di materiali presumibilmente di proprietà dell'esecutato, ed ha riferito che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti.

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

a) PRATICHE EDILIZIE

Per il lotti uno, due e tre l'esperto ha reperito i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.° 1971 del 27 giugno 1970 per lavori di riforma e costruzione autorimesse private;
- D.I.A. n. 55 del 21 febbraio 2005 per sistemazione facciate.

b) CONFORMITA' EDILIZIA

In relazione all'unità immobiliare censita al C.F. al Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 4 il CTU ha riferito che sussiste regolarità urbanistica a seguito del confronto tra i provvedimenti reperiti e la situazione rilevata in loco.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che il CTU ha riferito che gli immobili pignorati aventi destinazione residenziale non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

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

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.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Dagli atti non si evince la presenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili in forza del decreto di trasferimento.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO DUE)

PREZZO BASE: € 12.500,00

OFFERTA MINIMA: € 9.375,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del giorno 4 febbraio 2027, con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: **5 febbraio 2027 ore 15,00**;

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN) Corso Torino n. 10 c/o lo studio del professionista delegato avv. Sara Marcarino;

CAUZIONE: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 94 N 08530 22501 000000301525;

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

LOTTO TRE

DESCRIZIONE

Il lotto tre (**Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 1, cat. C/2**) è un locale ad uso deposito-magazzino con annesso servizio igienico, al quale si accede tramite un piccolo disimpegno realizzato abusivamente. L'unità immobiliare è situata al piano terra con accesso diretto dal cortile. Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia agli atti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

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

Il CTU ha riferito che *"i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, originariamente erano interamente di proprietà dell'esecutato e, pertanto, gestiti direttamente dallo stesso che richiedeva agli inquilini una quota forfettaria delle spese unitamente al canone di affitto; quindi, non esistono spese condominiali documentate e non si è a conoscenza di spese straordinarie previste. Presumibilmente, variando le proprietà costituenti gli edifici condominiali, anche nel rispetto delle normative vigenti in merito, dovrà essere costituito per ciascuno dei due compendi un condominio e nominato un amministratore pro-tempore"*; *"non è stato possibile accertare la presenza di oneri condominiali non essendo presente per gli immobili un amministratore di condominio"*.

COERENZE

Il lotto tre confina con: Foglio 49, particella n. 931; unità identificata al Foglio 49, particella n. 928, subalterno n. 4; cortile interno; vano scala condominiale; salvo altri.

DATI CATASTALI

L'immobile di cui al lotto tre risulta censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Bra:

F. 49 - Part. 928 - Sub 1 - Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons. 37 mq – Sup. Cat. 47 mq - rendita catastale € 74,52 - Via Vittorio Emanuele Secondo Di Savoia n. 293, Piano T.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha riferito che i dati catastali sono corretti, mentre le planimetrie presentano alcune difformità che dovranno essere oggetto di variazioni catastali.

In particolare, per quanto riguarda l'unità immobiliare censita a **F. 49 - Part. 928 - Sub 1**, non è rappresentato un pilastro centrale ed il bagno con antibagno, che dovranno essere resi conformi e sanati urbanisticamente; in particolare, occorre sanatoria urbanistica con opere di ripristino e successivo aggiornamento catastale.

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 DELLA VENDITA

La vendita del lotto tre è soggetta ad imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il CTU ha riferito che il lotto tre risulta ingombro di materiali presumibilmente di proprietà dell'esecutato, ed ha riferito che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti.

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

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

a) PRATICHE EDILIZIE

Per il lotti uno, due e tre l'esperto ha reperito i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.° 1971 del 27 giugno 1970 per lavori di riforma e costruzione autorimesse private;
- D.I.A. n. 55 del 21 febbraio 2005 per sistemazione facciate.

b) CONFORMITA' EDILIZIA

In relazione all'unità immobiliare censita al C.F. al Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 1 il CTU ha riferito che *"è stato realizzato un antibagno andando a chiudere una porzione di cortile compresa tra il fabbricato principale e la prima autorimessa, realizzando la porta di comunicazione in luogo della finestra esistente. Trattandosi di un aumento volumetrico di un fabbricato condominiale situato in centro storico, l'abuso NON è sanabile e, non essendoci problemi di natura strutturale, l'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà procedere alla demolizione del volume abusivo. Il costo di tale opera, con il ripristino della facciata e la creazione di una porta di accesso diretto al bagno, è pari a circa 10.000,00 €, comprensivo di spese tecniche, e sarà portato in detrazione al valore stimato dell'unità immobiliare"*.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU ha riferito che gli immobili pignorati aventi destinazione residenziale non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

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.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Dagli atti non si evince la presenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili in forza del decreto di trasferimento.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

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 (LOTTO TRE)

PREZZO BASE: € 18.000,00

OFFERTA MINIMA: € 13.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del giorno 4 febbraio 2027 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 5 febbraio 2027 ore 15,30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN) Corso Torino n. 10 c/o lo studio del professionista delegato avv. Sara Marcarino;

CAUZIONE: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 94 N 08530 22501 000000301525;

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

LOTTO QUATTRO

DESCRIZIONE

Il lotto quattro (censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 12, cat. A/3**) fa parte di un complesso formato da più corpi di fabbrica formanti una corte interna cui si accede da Via Vittorio Veneto n. 33, sulla quale non vi è però un affaccio diretto. L'unità immobiliare sub 12 è situata al piano secondo (terzo f.t.) a cui si giunge tramite il vano scala comune con accesso dal cortile. Si compone di un corridoio che disimpegna a sinistra una cucina-soggiorno ed il bagno, al fondo vi sono due camere. Il soggiorno è separato dall'angolo cottura, e la camera da letto matrimoniale comunica direttamente con una seconda camera-sgombero. L'unità è dotata di ampio terrazzo coperto. Sono presenti importanti tracce di condensa superficiale, con formazione estesa di muffe. Impianto di riscaldamento individuale.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia agli atti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il CTU ha riferito che *"i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, originariamente erano interamente di proprietà dell'esecutato e, pertanto, gestiti direttamente dallo stesso che richiedeva agli inquilini una quota forfettaria delle spese unitamente al canone di affitto; quindi, non esistono spese condominiali documentate e non si è a conoscenza di spese straordinarie previste.*

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

Presumibilmente, variando le proprietà costituenti gli edifici condominiali, anche nel rispetto delle normative vigenti in merito, dovrà essere costituito per ciascuno dei due compendi un condominio e nominato un amministratore pro-tempore"; *"non è stato possibile accertare la presenza di oneri condominiali non essendo presente per gli immobili un amministratore di condominio"*.

COERENZE

Il lotto quattro confina con: area interna fronte Foglio 49, particella n. 1463; Foglio 49, particella n. 1462; cortile interno; unità identificata al Foglio 49, particella n. 867, subalterno n. 13; vano scala condominiale; salvo altri.

DATI CATASTALI

L'immobile di cui al lotto quattro risulta censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Bra: **F. 49 - Part. 867 - Sub 12 - Cat. A/3 – Cl. 2 - vani 3,5 – Sup. Cat. 68 mq, rendita cat. € 180,76 - Via Vittorio Veneto n. 33 - Piano 2.**

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha riferito che i dati catastali sono corretti, mentre le planimetrie presentano alcune difformità, che dovranno essere oggetto di variazione catastale.

In particolare, per quanto concerne l'unità censita a F. 49 - Part. n. 867 - Sub 12, non sono correttamente rappresentati i pilastri del terrazzo.

Il CTU ha segnalato che occorre sanatoria urbanistica (con eventuali opere di ripristino) e successivo aggiornamento catastale.

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 DELLA VENDITA

La vendita è soggetta al pagamento dell'imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto quattro risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, atteso che il CTU ha riferito che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti.

Non risulta allo stato disposta la liberazione dell'immobile.

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.

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

a) PRATICHE EDILIZIE

Per i lotti, quattro, cinque e sei l'esperto ha reperito i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.° 525 del 24 giugno 1961 per lavori di trasformazione di un fienile in abitazione e dichiarazione di abitabilità;
- Licenza Edilizia n.° 2600 del 08 agosto 1973 per sopralzo di fabbricato per civile abitazione;
- Istanza di Condono Edilizio 1984 N. 1986/5262 – non rilasciata;
- Concessione Edilizia n.° 5518/94 del 10 agosto 1994 ristrutturazione edilizia con ampliamento di fabbricato residenziale;
- Agibilità n. 9594 del 23/07/1996.

b) CONFORMITA' EDILIZIA

In relazione all'unità immobiliare censita al C.F. **Foglio 49, particella 867, sub 12,** è stato ampliato il bagno incorporando parte del corridoio da cui si accedeva alle due camere; conseguentemente, alla camera lato nord ovest si può accedere soltanto attraversando la camera adiacente che ha affaccio verso il cortile interno e che è stata ampliata a discapito della precedente che non ha, pertanto, più la dimensione minima per essere considerata 'camera' ed è assimilabile ad uno sgombero. L'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà predisporre una CILA a sanatoria con un costo, comprensivo di sanzione e spese tecniche, di circa 3.500,00 €, importo detratto dal valore di stima dell'unità immobiliare.

*

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che il CTU ha riferito che gli immobili pignorati aventi destinazione residenziale non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

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.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

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

Non risulta la presenza di formalità non cancellabili in forza del decreto di trasferimento.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO QUATTRO)

PREZZO BASE: € 57.000,00

OFFERTA MINIMA: € 42.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del giorno 4 febbraio 2027 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 5 febbraio 2027 ore 16,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN) Corso Torino n. 10 c/o lo studio del professionista delegato avv. Sara Marcarino;

CAUZIONE: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 94 N 08530 22501 000000301525;

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

LOTTO CINQUE

DESCRIZIONE

Il lotto cinque (censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 4, cat. C/6)** è un'autorimessa situata al piano cortile, da cui si accede direttamente; presenta pavimentazione in battuto di cemento, portoni in ferro con specchiature vetrate.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia agli atti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il CTU ha riferito che *"i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, originariamente erano interamente di proprietà dell'esecutato e, pertanto, gestiti direttamente dallo stesso che richiedeva agli inquilini una quota forfettaria delle spese unitamente al canone di affitto; quindi, non esistono spese condominiali documentate e non si è a conoscenza di spese straordinarie previste. Presumibilmente, variando le proprietà costituenti gli edifici condominiali, anche nel rispetto delle normative vigenti in merito, dovrà essere costituito per ciascuno dei due compendi un condominio e nominato un amministratore pro-tempore"*; *"non è stato possibile accertare la presenza di oneri*

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

condominiali non essendo presente per gli immobili un amministratore di condominio".

COERENZE

Il lotto cinque confina con: unità identificata al Foglio 49, particella n. 867, subalterno n. 5; cortile interno; unità identificata al Foglio 49, particella n. 867, subalterno n. 3; Foglio 49 particella n. 1251; salvo altri.

DATI CATASTALI

L'immobile di cui al lotto cinque risulta censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Bra:

F. 49 - Part. n. 867 – Sub 4 - Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 10 mq – Sup. Cat. 12 mq – rendita cat. € 51,13 - Via Vittorio Veneto n. 33, Piano T.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha riferito che i dati catastali sono corretti.

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 DELLA VENDITA

La vendita è soggetta al pagamento dell'imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto cinque risulta ingombro di materiali presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

Il CTU ha riferito che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti.

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

a) PRATICHE EDILIZIE

Per i lotti, quattro, cinque e sei l'esperto ha reperito i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.° 525 del 24 giugno 1961 per lavori di trasformazione di un fienile in abitazione e dichiarazione di abitabilità;
- Licenza Edilizia n.° 2600 del 08 agosto 1973 per sopralzo di fabbricato per civile abitazione;
- Istanza di Condono Edilizio 1984 N. 1986/5262 – non rilasciata;
- Concessione Edilizia n.° 5518/94 del 10 agosto 1994 ristrutturazione edilizia con ampliamento di

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

fabbricato residenziale;

- Agibilità n. 9594 del 23/07/1996.

b) CONFORMITA' EDILIZIA

In relazione all'unità immobiliare censita al C.F. **Foglio 49, particella 867, sub 4**, il CTU ha riferito che *"Per quanto riguarda le unità immobiliari censite al Foglio 49, particella 867, sub. 4 e 5: sono state oggetto di Istanza di Condono Edilizio 1984 N. 1986/5262 – non rilasciato. L'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà perfezionare il rilascio della concessione edilizia a sanatoria completando la pratica di condono edilizio ancora aperta fornendo la documentazione integrativa richiesta e il pagamento degli oneri di urbanizzazione con un costo, comprensivo di sanzione e spese tecniche, di circa 4.000,00 € che sarà portato in detrazione al 50% per ciascuna unità dal valore stimato delle unità immobiliari".*

*

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

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica.

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.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Non risulta la presenza di formalità non cancellabili in forza del decreto di trasferimento.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO CINQUE)

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

PREZZO BASE: € 8.500,00

OFFERTA MINIMA: € 6.375,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del giorno 4 febbraio 2027, con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 5 febbraio 2027 ore 16,30;

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN) Corso Torino n. 10 c/o lo studio del professionista delegato avv. Sara Marcarino;

CAUZIONE: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 94 N 08530 22501 000000301525;

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

LOTTO SEI

DESCRIZIONE

Il lotto sei (censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 5, cat. C/6)** è un'autorimessa situata al piano cortile, da cui si accede direttamente; presenta pavimentazione in battuto di cemento, portoni in ferro con specchiature vetrate.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia agli atti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il CTU ha riferito che *"i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, originariamente erano interamente di proprietà dell'esecutato e, pertanto, gestiti direttamente dallo stesso che richiedeva agli inquilini una quota forfettaria delle spese unitamente al canone di affitto; quindi, non esistono spese condominiali documentate e non si è a conoscenza di spese straordinarie previste. Presumibilmente, variando le proprietà costituenti gli edifici condominiali, anche nel rispetto delle normative vigenti in merito, dovrà essere costituito per ciascuno dei due compendi un condominio e nominato un amministratore pro-tempore"*; *"non è stato possibile accertare la presenza di oneri condominiali non essendo presente per gli immobili un amministratore di condominio"*.

COERENZE

Il lotto sei confina con: unità identificata al Foglio 49, particella n. 867, subalterno n. 6; cortile interno; unità identificata al Foglio 49, particella n. 867, subalterno n. 4; Foglio 49, particella n. 1251; salvo altri.

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

DATI CATASTALI

L'immobile di cui al lotto sei risulta censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Bra:

F. 49 - Part. n. 867 – Sub 5 - Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 12 mq – Sup. Cat. 15 mq – rendita cat. € 61,36 - Via Vittorio Veneto n. 33, Piano T.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha riferito che i dati catastali sono corretti.

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 DELLA VENDITA

La vendita è soggetta al pagamento dell'imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto sei risulta ingombro di materiali presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

Il CTU ha riferito che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti.

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

a) PRATICHE EDILIZIE

Per i lotti, quattro, cinque e sei l'esperto ha reperito i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.° 525 del 24 giugno 1961 per lavori di trasformazione di un fienile in abitazione e dichiarazione di abitabilità;
- Licenza Edilizia n.° 2600 del 08 agosto 1973 per sopralzo di fabbricato per civile abitazione;
- Istanza di Condono Edilizio 1984 N. 1986/5262 – non rilasciata;
- Concessione Edilizia n.° 5518/94 del 10 agosto 1994 ristrutturazione edilizia con ampliamento di fabbricato residenziale;
- Agibilità n. 9594 del 23/07/1996.

b) CONFORMITA' EDILIZIA

In relazione all'unità immobiliare censita al C.F. **Foglio 49, particella 867, sub 5**, il CTU ha riferito che *"Per quanto riguarda le unità immobiliari censite al Foglio 49, particella 867, sub. 4 e 5: sono state oggetto di Istanza di Condono Edilizio 1984 N. 1986/5262 – non rilasciato. L'acquirente, al*

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

fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà perfezionare il rilascio della concessione edilizia a sanatoria completando la pratica di condono edilizio ancora aperta fornendo la documentazione integrativa richiesta e il pagamento degli oneri di urbanizzazione con un costo, comprensivo di sanzione e spese tecniche, di circa 4.000,00 € che sarà portato in detrazione al 50% per ciascuna unità dal valore stimato delle unità immobiliari".

*

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

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica.

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.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Non risulta la presenza di formalità non cancellabili in forza del decreto di trasferimento.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO SEI)

PREZZO BASE: € 11.000,00

OFFERTA MINIMA: € 8.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del giorno 4 febbraio 2027, con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 5 febbraio 2027 ore 17,00;

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN) Corso Torino n. 10 c/o lo studio del professionista delegato avv. Sara Marcarino;

CAUZIONE: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 94 N 08530 22501 000000301525;

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

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

ULTERIORI PRECISAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione dell'offerta, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della relazione peritale, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a propria cura e spese.

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, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

- A -
CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile

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

tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell’offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di “posta elettronica certificata” dell'offerente.

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

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

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

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

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

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

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

Si segnala che. **a pena di inammissibilità** dell'offerta:

- il presentatore 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

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

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 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 giorno 4 febbraio 2027**, antecedente l'inizio delle operazioni di vendita.

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;

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

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, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

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

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

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

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 (Tribunale di Asti – RGE 44/2024 – p.d. avv. Sara Marcarino), presso Banca d'Alba le cui coordinate sono:

IBAN: IT 94 N 08530 22501 000000301525

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

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa è riferita.

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge.

Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata

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

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 per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Alba (CN) Corso Torino n. 10.

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 dal professionista delegato presso lo studio di cui sopra; per appuntamento o richieste di informazioni telefonare al numero 0173/229013 o inviare mail (avvsaramarcarino@yahoo.it;

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

sara.marcarino@ordineavvocatiasti.eu)

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:

5 febbraio 2027 alle ore 14,30 per il lotto uno;

5 febbraio 2027 alle ore 15,00 per il lotto due;

5 febbraio 2027 alle ore 15,30 per il lotto tre;

5 febbraio 2027 alle ore 16,00 per il lotto quattro;

5 febbraio 2027 alle ore 16,30 per il lotto cinque;

5 febbraio 2027 alle ore 17,00 per il lotto sei.

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

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

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

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

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

Non è consentito, in sede di gare, l'inserimento di importi con decimali.

La gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona, avrà, quindi, inizio il giorno stesso dell'apertura delle buste, ovvero il giorno 5 febbraio 2027 agli orari sopra indicati per i singoli lotti, al termine dell'esame delle offerte telematiche, ed avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 11 febbraio 2027 alle ore 12.

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

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

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 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)

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

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

B.7-VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

Alba, 15.10.2026

Il professionista delegato

avv. Sara Marcarino

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