

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

*EX ART. 570 C.P.C.*

**Esecuzione Immobiliare n° 159/2021 RGE**

**G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO**

**Professionista Delegato: Avv. Silvano STROPPIANA**

**Vendita senza incanto: 25/02/2025 h. 16.00**

**promossa da:**

XXXXX XXX X.X.X. (C.F.: XXXXXXXXXXXXX), corrente in XXXXXXXXXXXX (XX), XXX XXXX XXXXX n. X, in persona del leg. rappr.te *pro-tempore* Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, in procedura rapp.ta e difesa dall'Avv. Fabio SEBASTIANO del Foro di Vicenza ed elett.te dom.ta, quale domicilio fisico, presso lo studio del difensore (Studio Legale Casa & Associati) in Vicenza, Via Cengio n. 15, e, quale domicilio digitale assegnato *ex lege*, presso la PEC: *fabio.sebastiano@ordineavvocativicenza.it*

= CREDITORE PROCEDENTE =

**contro**

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X. XX XXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXX), corrente in XXXXXXXX, XXX XXXXXXXX n. X/XX, - in persona del XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), n. a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX ed ivi dom.to in XXX XXX XXXXX n. XX -, domiciliata *ex lege* presso la Cancelleria del Tribunale di Asti salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c.: PEC: *immriviera@legalmail.it* tratta dal Registro pubblico INI-PEC

= DEBITRICE ESECUTATA =

**§§§**

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, - quale Professionista delegato alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n. 159/2021 R.G.E. Tribunale di Asti, giusta Ordinanza emessa dal Sig. G.E. Dott. Giuseppe Amoroso in data 09/07/2024, comunicatagli il 10/07/2024, avvisa che si procederà alla

**VENDITA**

dei seguenti immobili costituenti

**LOTTO UNICO**

Il compendio immobiliare formante il lotto è costituito da un appezzamento di terreno con entrostante corpo di fabbrica adibito ad insediamento artigianale con annessi uffici ed unità abitativa,

nonché antistanti terreni, il tutto formante corpo unico ubicato nel Comune di Alba (Cn), Strada di Mezzo, distinto come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Alba:

- - **Foglio 23, particella n. 74, sub. 1**, Strada di Mezzo, piano T, Bene Comune Non Censibile (cortile) a servizio delle unità immobiliari al fg. 23 n. 74 subb. 2-3;

- - **Foglio 23, particella n. 74, sub. 2**, Strada di Mezzo, piano S1-T, Zona Censuaria 2, categoria D/7, rendita € 4.900,00, costituito dal capannone artigianale al piano terreno, dalla parte destinata ad uffici al piano terreno e dai locali accessori al piano seminterrato;

- - **Foglio 23, particella n. 74, sub. 3**, Strada di Mezzo, piano 1, Zona Censuaria 2, categoria A/2, classe 1°, consistenza vani 6, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 145, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 131, rendita € 371,85, costituito dall'alloggio al piano primo;

Il sedime su cui la costruzione sorge e l'intera area scoperta sono altresì individuati al Catasto Terreni al medesimo foglio 23 con la particella n. 74 di m<sup>2</sup> 4.085,00 accollonata in qualità di "ente urbano";

- Catasto Terreni del Comune di Alba:

- - **Foglio 23, particella n. 68**, mq. 1.863, Qualità: prato irriguo; Classe: 1; R.D.: € 13,46; R.A.: € 12,51;

- - **Foglio 23, particella n. 121**, mq. 4.028, Qualità: prato irriguo; Classe: 1; R.D.: € 29,10; R.A.: € 27,04.

Come riferito dal C.T.U. incaricato della descrizione e stima del compendio, l'intero insediamento è inutilizzato ed in completo stato di abbandono ed è pertanto da considerarsi libero al trasferimento.

Il compendio pervenne alla società esecutata con Atto di compravendita a rogito del Notaio VALENTINO Elpidio in data 30/06/2005, rep. 31864/14648, trascritto il 04/07/2005, reg. gen. 5404, reg. part. 3865, con il quale la società XXXXXX X.X.X, con sede in XXXXXX, c.f.: XXXXXXXX-XXXX, cedeva alla XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X., con sede in XXXXXXXX, c.f.: XXX-XXXXXXXXXX, la piena proprietà del compendio immobiliare ubicato in Alba e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 23 n. 74 subb. 1, 2 e 3, nonché al Catasto Terreni al foglio 23 nn. 121 e 68.

Pertanto, i beni anzidetti sono interamente di proprietà della società XXXXXXXXXXXX XXXX-XXX X.X.X. XX XXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, corrente in XXXXXX, XXX XXXXXXXX n. X/XX.

**Si ritiene opportuno segnalare che sul compendio gravano due atti di vincolo:**

- quanto ai fabbricati debbono essere adibiti, salvo mutamento della destinazione d'uso da richiedersi, ove ammissibile, ai competenti uffici del Comune di Alba, a: "ricovero automezzi, ufficio, alloggio custode o direttore nell'ambito del servizio di igiene urbana della Città di Alba";

- quanto al terreno deve essere adibito, salvo mutamento della destinazione d'uso da richiedersi, ove ammissibile, ai competenti uffici del Comune di Alba, a “*parcheggio dipendenti nell’ambito dell’attività di nettezza urbana*” della città di Alba svolta nel fabbricato di cui sopra.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di vendita risulta analiticamente descritto nell'elaborato del C.T.U., Geom. GREGORIO Michele, al quale si rimanda per una più completa descrizione.

### CONSISTENZA

#### 1) INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE

##### 1 - a) LOTTO E AREA SCOPERTA

**Generalità.** L'area sulla quale il complesso sorge, individuata al foglio 23 con la particella n. 74, è posta in margine al concentrico del Comune di Alba, in Strada di Mezzo, a breve distanza dalla rotonda posta all'estremo ovest di Via Ognissanti (zona ex tiro a segno) e dallo svincolo di accesso alla città situato in corrispondenza della Casa Circondariale. Consiste in un appezzamento di terreno pianeggiante di forma quadrilatera perimetrato da recinzione composta da zoccolo in calcestruzzo con sovrastante pannellatura piena in lastre prefabbricate di cemento. La costruzione occupa la parte sud-est del lotto ed in essa sono riconoscibili un capannone principale, un capannone secondario ed una palazzina uffici-servizi/abitazione distribuita su tre livelli di cui uno seminterrato.

Come meglio sarà analizzato nel seguito, l'insediamento, nato in ambito agricolo a partire dal capannone a maggiore altezza, è stato successivamente riconvertito ed ampliato allo scopo di collocarvi la sede del servizio di nettezza urbana su iniziativa del soggetto privato appaltatore. In tale contesto i capannoni hanno avuto la specifica destinazione di rimessa dei mezzi d'opera, mentre la palazzina era destinata all'attività amministrativa ed a spazi abitativi per il custode.

**Area scoperta.** E' destinata a viabilità interna, parcheggio e piazzale; presenta per la maggior superficie piano carrabile asfaltato e porzioni pavimentate in battuto di cemento. Lungo il lato ovest è presente un piccolo corpo di fabbrica verosimilmente associato alla latistante area di lavaggio automezzi caratterizzata da pavimentazione in battuto e cordoli di cemento, utilizzato per ricovero idropulitrice e piccolo deposito; a ridosso del lato nord, in corrispondenza dell'ingresso allo stabilimento, una piccola zona recintata ospita il bombolone per l'accumulo di combustibile. La piccola fascia posteriore agli edifici, sui lati sud, ovest ed est del lotto, è invece adibita a verde.

Secondo la documentazione reperita in sede urbanistico-edilizia, all'interno dell'area risulta interrato il sistema di trattamento delle acque reflue con sistema Imhoff, nonché dotazioni impiantistiche per la raccolta/trattamento delle acque, dovendo tuttavia essere osservato che per la loro posizione tali strutture non hanno potuto essere visionate/verificate nel corso del sopralluogo.

**Accesso.** L'accesso avviene direttamente da Strada di Mezzo, a fondo sterrato, attraverso un cancello carraio ed uno pedonale ricavati nella recinzione che delimita il lato nord dell'area.

**Condizioni manutentive.** L'area esterna presenta mediocri condizioni manutentive, con necessità di provvedere ad interventi di pulizia e ripristini localizzati, mentre le fasce a verde sono ingombre di vegetazione spontanea.

##### **Dati metrici.**

- superficie catastale del lotto	m <sup>2</sup> 4.085,00
- superficie scoperta	m <sup>2</sup> 2.935,00

##### 1 - b) CAPANNONE PRINCIPALE (A MAGGIORE ALTEZZA)

**Generalità.** Capannone a manica rettangolare costituente il corpo originario dell'insediamento, realizzato in prossimità della recinzione sud e ad essa parallelo.

**Epoca di ultimazione.** 1976.

**Tipologia costruttiva.** Struttura principale in cemento armato precompresso, composta da pilastri, travi, capriate e tegoli, pannelli di tamponamento, con sovrastante copertura a due falde di ridotta pendenza con manto (non visibile da terra) verosimilmente in lamiera grecata. Secondo quanto risulta dalla documentazione comunale, quest'ultima risulterebbe apposta in epoca successiva all'impianto sostituendo un originario manto in fibrocemento, nel periodo nel quale l'insediamento venne riconvertito ed ampliato (ultimazione 1990). Allo stesso periodo sono associabili i tamponamenti tra i pilastri, realizzati con blocchetti di cemento intonacati sul lato esterno ed a vista su quello interno, posti in essere sostituendo l'originaria pannellatura prefabbricata.

**Facciate.** Sono rifinite ad intonaco, scandite dalle pilastrature in cemento armato precompresso che sostengono il tetto. Il fronte principale è caratterizzato da due ampi portoni che consentono l'accesso diretto dall'esterno e da una finestratra continua realizzata nella parte superiore. Sul prospetto posteriore sono invece state ricavate finestre rettangolari di tipo isolato; sul medesimo fronte sono inoltre presenti due uscite di sicurezza verso la fascia a verde. Gli elementi costruttivi di copertura sono infine stati mascherati con una veletta in lamiera grecata.

**Consistenza.**

Il capannone consiste di un unico spazio a tutta altezza privo di partizioni interne, dotato di collegamento con il capannone secondario descritto al punto successivo. E' presente una fossa per la manutenzione degli automezzi, coperta da asito in legno mobile.

**Finiture prevalenti.** Lo spazio interno è sostanzialmente al grezzo, con assenza di intonaco ed evidenza delle capriate/tegoli del tetto; il piano calpestabile è in battuto di cemento. Il locale è provvisto di portoni in ferro a due ante scorrevoli, portoncini delle uscite di sicurezza dotati di maniglioni, finestra continua verso il fronte cortile costituita da elementi u-glass e finestre posteriori con serramenti in ferro e vetro.

**Dotazione tecnologica.** Risulta presente il solo impianto elettrico in canalizzazioni esterne di tipo industriale per illuminazione e forza.

**Condizioni manutentive.** La costruzione presenta condizioni manutentive mediocri, con necessità di prevedere interventi di ripristino localizzati, verosimilmente estesi al manto di copertura ed alla sezione impiantistica; il battuto di cemento che ne costituisce pavimentazione interna mostra evidente deterioramento con lesioni e fessurazioni diffuse. I portoni verso il piazzale sono affetti da deformazioni e disallineamento delle ante.

**Dati metrici.**

- superficie piano terreno:	m <sup>2</sup> 731,00
- altezza utile interna:	m 6,85 (sotto capriate)

#### **1 - c) CAPANNONE SECONDARIO (A MINORE ALTEZZA)**

**Generalità.** Di impianto più recente, il capannone secondario consiste a sua volta in una manica rettangolare con dimensioni ed altezza inferiori rispetto al capannone principale, sul quale si innesta perpendicolarmente in corrispondenza dell'angolo nord-est.

**Epoca di ultimazione.** 1990.

**Tipologia costruttiva.** Struttura principale in cemento armato precompresso, composta da pilastri, travi, tegoli-capriata ad intradesso piano e sovrastante copertura a due falde di ridotta pendenza con manto in lamiera grecata. La porzione di copertura all'estremo nord è sistemata a terrazzo a servizio dell'adiacente abitazione. I tamponamenti tra i pilastri sono stati realizzati in muratura in blocchetti cementizi intonacata sui due lati.

**Facciate.** Il fronte principale è caratterizzato da due ampi portoni che consentono l'accesso diretto dall'esterno e da vetrare realizzate nella parte superiore dei tamponamenti. Analoghe vetrate sono ripetute anche sul fronte posteriore, nel quale è presente un'uscita di sicurezza verso la retrostante fascia a verde. Anche in questo caso gli elementi costruttivi di copertura sono infine stati mascherati con una veletta in lamiera grecata.

**Consistenza.**

Il capannone consiste principalmente di un unico spazio delimitato in altezza dal fondo piano dei tegoli di copertura. Nella parte nord sono stati ricavati due vani mediante partizioni costituite da zoccolo in blocchetti di cemento e sovrastante grigliato metallico a giorno.

**Finiture prevalenti.** Lo spazio interno presenta superfici intonacate o in cemento (per gli elementi prefabbricati quali pilastri, travi e tegoli) tinteggiate nella parte superiore e verniciate a smalto per quella inferiore (zoccolo); la pavimentazione è in battuto di cemento. Il locale è provvisto di portoni in ferro a due ante scorrevoli, portoncino dell'uscita di sicurezza dotato di maniglione e vetrate costituite da elementi u-glass.

**Dotazione tecnologica.** Risulta presente il solo impianto elettrico in canalizzazioni esterne di tipo industriale per illuminazione e forza.

**Condizioni manutentive.** La costruzione presenta discrete condizioni manutentive, senza evidenziare particolari situazioni di degrado, fatta salva la presenza di umidità con deterioramento dell'intonaco alla base di alcuni elementi murari, sfogliature della tinta e generale necessità di pulizia; il battuto di cemento che ne costituisce pavimentazione interna evidenzia i segni dovuti all'uso ed al ristagno d'acqua, con presenza di alcune crepe e fessurazioni, senza tuttavia evidenziare condizioni significativamente gravose.

**Dati metrici.**

- superficie piano terreno:	m <sup>2</sup> 262,00
- altezza utile interna:	m 3,95

**1 - d) UFFICI E ABITAZIONE**

**Generalità.** L'edificio è addossato alla testata nord del capannone secondario, distribuito su tre livelli collegati da scala interna, dei quali quello inferiore (seminterrato) adibito a locali accessori e quelli superiori rispettivamente ad uso uffici-servizi ad abitazione.

**Epoca di ultimazione.** 1990.

**Tipologia costruttiva.** Struttura in cemento armato, solai piani di tipo misto, tamponamenti e tramezzi in laterizi intonacati e tetto a due falde di ridotta pendenza con manto (non visibile da terra) in lamiera grecata.

**Facciate.** Sono rifinite ad intonaco tinteggiato ed in alcune zone sono presenti sporti/elementi costruttivi in cemento armato a vista.

**Accessibilità.**

Diretta dall'area esterna, sulla quale si apre il portoncino principale che adduce alla zona uffici-servizi, posto sul fronte nord. Ulteriori accessi sono presenti sul lato ovest della costruzione, con collegamento al vano scala interno ed a locali del piano terreno. Una scaletta nell'angolo sud- ovest consente infine di raggiungere direttamente il seminterrato.

**Consistenza.**

- piano seminterrato, locali accessori: vano della scala proveniente dall'esterno, vano della scala interna di collegamento tra i piani, ampio locale di sgombero, due locali cantina, vano centrale termica ed intercapedine lungo le murature perimetrali nord e est;

- piano terreno, zona uffici e servizi: porticato esterno, ingresso-vano scala, due locali ufficio, wc preceduto da anti-locale, mensa con ingresso dal portoncino sul lato nord, spogliatoio dotato di accesso autonomo e zona servizi composta da antibagno, due wc e due docce;

- piano primo, abitazione: vano della scala proveniente dal livello inferiore, sala dotata di accesso autonomo dal vano scala, ingresso appartamento collegato a locale di soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno suddiviso in due porzioni, terrazzo insistente sul capannone secondario con annesso vano per la caldaia e ampio balcone.

**Finiture prevalenti.** I locali al piano seminterrato presentano pareti intonacate, pavimentazioni in battuto di cemento e serramenti in ferro con vetro semplice; l'intercapedine mostra invece superfici al grezzo.

La zona uffici-servizi al piano terreno e l'abitazione al piano primo presentano finiture analoghe tra loro, con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazioni in ceramica/monocottura o simili di colore chiaro, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, serramenti con telai in alluminio e porte interne tamburate ad anta cieca o vetrata. Le finestre dell'abitazione sono dotate di serrande avvolgibili, mentre i locali al piano inferiore sono privi di oscuramenti. I servizi igienici sono accessoriati con sanitari e rubinetterie di tipo comune; all'interno dello spogliatoio al piano terreno sono installati due lavabi a canale.

Il balcone al piano primo è pavimentato con piastrelle di grés, mentre il terrazzo sul lato sud ha piano calpestabile in quadrati di calcestruzzo. Su parte del medesimo terrazzo è presente un'intelaiatura metallica verosimilmente destinata a so-

stenere una copertura (assente). Le rampe della scala verso il piano primo sono pavimentate in lastre di pietra, al pari del porticato del piano terreno.

**Dotazione tecnologica.** L'edificio risulta servito da impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico ed impianto idrosanitario; i due piani fuori terra sono rispettivamente dotati di impianto di riscaldamento a radiatori privi tuttavia di generatori di calore. Nella sala nell'angolo nord-ovest del piano primo è inoltre presente un dispositivo di raffrescamento a split con unità esterna.

**Condizioni manutentive.** L'edificio è soggetto al dilavamento delle facciate – in larga parte prive di cornice - con diffuso deterioramento delle superfici e presenza di infiltrazioni i cui effetti sono localmente visibili anche dall'interno. Per il prolungato periodo di inutilizzo ed abbandono, è inoltre necessario un significativo intervento di pulizia, il ripristino di alcuni infissi e finiture, nonché la verifica/integrazione del comparto impiantistico con particolare riferimento al riscaldamento.

**Dati metrici.**

piano seminterrato

◦ locali accessori:	m <sup>2</sup>	120,50
◦ vano scala:	m <sup>2</sup>	14,60
◦ intercapedine	m <sup>2</sup>	31,00

piano terreno

◦ uffici-servizi	m <sup>2</sup>	131,20
◦ ingresso-vano scala	m <sup>2</sup>	16,20
◦ porticato	m <sup>2</sup>	9,80

piano primo

◦ sala ed abitazione	m <sup>2</sup>	130,40
◦ vano scala	m <sup>2</sup>	16,50
◦ balcone e terrazzo	m <sup>2</sup>	74,40

**2) APPEZZAMENTO DI TERRENO ANSTANTE**

Trattasi di fondo a geometria triangolare situato immediatamente a nord dello stabilimento, dal quale è separato unicamente dalla carreggiata di Strada di Mezzo. Formato dalle particelle censite al foglio 23 nn. 68-121, in unico corpo, presenta morfologia pianeggiante, sviluppando una superficie di complessivi m<sup>2</sup> 5.891, corrispondenti a 1,55 giornate piemontesi. Come si evince dalle immagini allegate alla C.T.U. allo stato si presenta interamente incolto ed è in prevalenza ingombro di vegetazione spontanea. Con atto di impegno in data 26/06/1992, l'area è stata indicata come asservita a parcheggio dipendenti nell'ambito dell'attività di nettezza urbana che veniva svolta nello stabilimento.

**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Secondo il P.R.G.C. vigente nel Comune di Alba, il compendio immobiliare ricade in "Zone per parchi pubblici urbani e comprensoriali – Fp" disciplinate dall'art. 58 delle N.T.A., nonché in "Buffer Zone del sito UNESCO" descritte genericamente nell'art. 63 bis delle N.T.A. e nel dettaglio individuate nella corrispondente scheda di censimento n. 004003\_TB\_004.

Le aree Fp sono destinate a parchi territoriali, parco di rilievo urbano o comprensoriale (esistenti o di progetto) in cui vengono riconosciute e tutelate, secondo composizioni diverse, le valenze ambientali delle aree interessate; in esse l'attività agricola può essere conservata o anche insediata avendo la funzione di tutela dei valori ambientali-naturali e di significativa connotazione paesaggistica.

La normativa d'uso delle aree, sino all'attuazione del parco territoriale, relativamente alle aree di sedime e di pertinenza di edifici esistenti ad uso privato, ammette interventi di recupero con il mantenimento della destinazione legittimamente in essere oppure insediata alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., oppure volti all'insediamento di attività produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio connesse alla cura della persona ed alle attività artigianali di produzione di alimenti, aventi SUL inferiore a 250 mq; eventuali variazioni d'uso debbono essere assog-

gettate a piano esecutivo convenzionato (PEC), essere volte a consentire l'insediamento di servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), di attività produttivo-turistiche/ricettive (Pr), nonché per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), con una H ed una SUL compatibili (e comunque di misura non superiore alla H ed alla SUL esistente).

Per le aree per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi, delimitate nelle tavole 3.2 e 3.3, sono consentiti:

- gli impianti e le relative infrastrutture tecniche per il trattamento dei materiali di coltivazione di cava;
- gli impianti per il trattamento ed il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi, nel rispetto della normativa di settore e delle norme sulle emissioni in atmosfera, emissione acustica ed igiene e sicurezza sul lavoro.

Ai soli fini della protezione dei rifiuti speciali non pericolosi, degli scarti derivanti dal trattamento e della materia prima secondaria risultante dalla lavorazione, è ammessa la realizzazione di tettoie non tamponate entro il limite del 5% della superficie dell'area. Entro tale limite è ammessa inoltre la realizzazione di impianti e infrastrutture connessi al ciclo produttivo della messa in riserva, trattamento/recupero e deposito/vendita della materia prima secondaria.

Per le aree anzidette, in aggiunta alle disposizioni sopra richiamate, è fatto obbligo di provvedere una speciale sistemazione a verde per l'intero perimetro dell'insediamento, per una profondità non inferiore a m. 5,00, con opportune piantumazioni di alberature in filare o siepi. È consentito in linea generale l'insediamento di attività sportive, con uso da convenzionare con il comune.

Sono da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi che costituiscono modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici nelle aree comprese all'interno del confine della "Buffer zone UNESCO".

La particella n. 68 ricade in fascia di rispetto stradale di 20 m (per il 14,3%) e di 60 m (per il 89,9%), nonché in classe IIIa di rischio idrogeologico, definite come "porzioni di territorio (inedificate o con rare edificazioni) che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti". La particella n. 74 ricade in fascia di rispetto stradale di 20 m (per il 29,9%), nonché in classe IIIb2M2 di rischio idrogeologico definita come "ambiti ove la pericolosità consegue ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio o fluviale e che sono coinvolgibili da fenomeni di pericolosità areale media o moderata (EmA; Fascia C) e ambiti ove la pericolosità consegue da condizioni di esondato storico e di potenziale esondabilità". La particella n. 121 ricade in fascia di rispetto stradale di 20 m (per il 38,4%) e di 60 m (per il 28,1%), nonché in classe IIIa (per il 98,5%) e IIIb2M2 (per il 1,5%) di rischio idrogeologico sopra descritte.

In merito all'area scoperta adiacente al capannone adibita a parcheggio, ricompresa nella zona sopra descritta, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e rilasciato dal Comune di Alba in data 11/06/2024.

## CONFORMITA' EDILIZIA

### Regolarità edilizia

Dall'elaborato peritale risultano i seguenti atti autorizzativi inerenti il compendio immobiliare oggetto di vendita.

**a) Licenza per Costruzione Edilizia n. 551/1973 del 29/09/1973**, per la costruzione di un capannone ad uso deposito e di un fabbricato a due piani fuori terra comprendente un'abitazione per il custode su sottostante magazzino ricovero macchine edili (alloggio e servizi); il provvedimento venne rilasciato al Geom. XXXXXX XXXXX a seguito di istanza del 31/07/1973 prot. 11818 e nel quale veniva specificato che la proprietà dell'immobile era del XXXXXXXXXXX XXXXXXX-XXXXX XX. XXXXX X XXXXXXX. In calce alla licenza veniva prescritta l'installazione contemporanea di un impianto di depurazione delle acque nere, subordinato a relativo progetto volto all'approvazione. In epoca immediatamente successiva tale progetto venne presentato, ricevendo parere favorevole da parte dell'Ufficio Sanitario municipale.

**b) Concessione in sanatoria n. 1607 del 03/08/1989 (ai sensi della legge n. 47/85 e s.m.i.)**, per la realizzazione di un capannone eseguito in difformità rispetto alla Licenza Edilizia n. 551/73, rilasciata all'XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX a seguito di richiesta tramite mod. 47/85-D n. 0679364501 del 30/09/1986 prot. 20493; le difformità riguardavano le aperture e la riduzione della superficie coperta rispetto al progetto autorizzato con la Licenza Edilizia n. 551 del 29/09/1973. Veniva inoltre dichiarata la realizzazione della recinzione che delimita il lotto.

**c) Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 367/1988 del 17/06/1989**, per la ristrutturazione di capannone e costruzione di fabbricato ad uso alloggio custode, uffici e rimessa veicoli per la nettezza urbana, rilasciata

al Sig. XXXXXX Dr. XXXXXXXXXXX, Amministratore unico della ditta XXXX X.X.X. del gruppo XXXXXX X.X.X. a seguito di richiesta del 21/06/1988 prot. 14821. **La pratica è corredata da atto di impegno della XXXX X.X.X. a mantenere ed utilizzare l'immobile sito in Alba, Strada di Mezzo, distinto al Catasto al foglio 23 mappale 74 quale ricovero automezzi, ufficio, alloggio custode o direttore nell'ambito del servizio di igiene urbana della Città di Alba.**

d) **Domanda di Concessione per opere edilizie n. 101/1989 presentata il 22/10/1988 prot. 24686**, richiesta dal Dott. XXXXXX XXXXXXXXXXX per la costruzione di vasca a tenuta acqua lavaggio veicoli. A fronte della disamina da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 03/01/1989, nonché, riesaminata la pratica in funzione delle prescrizioni urbanistiche del preliminare della Variante di Adeguamento alla normativa Regionale in data 21/03/1989, venne rilasciato parere contrario in quanto l'intervento proposto non risultava idoneo per tipologia e capacità a risolvere il problema dello scarico delle acque di lavaggio, necessitando di un vero ed idoneo impianto di depurazione specifico.

e) **Concessione di voltura per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 605/1989 del 20/11/1989**, richiesta dal Sig. XXXXXX Dott. XXXXXXXXXXX in qualità di Amministratore unico della XXXX X.X.X. e dal Sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXXX in qualità di Amministratore unico della XXXXXX X.X.X. in data 14/11/1989 prot. 25068, finalizzata alla voltura della C.E. n. 367/1988 a favore della ditta XXXXXX X.X.X..

f) **Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 466/1990 del 10/10/1990**, per la variante in corso d'opera ad intervento di ristrutturazione di capannone e costruzione di fabbricato ad uso alloggio custode, uffici e rimessa veicoli per la nettezza urbana, rilasciata alla XXXXXX X.X.X. a seguito di istanza del Sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXXX del 25/08/1990 prot. 18520. La pratica è corredata da Nulla-osta Tecnico del 02/07/1991 circa l'autorizzazione all'usabilità dei fabbricati.

g) **Dichiarazione di usabilità n. 11 del 04/07/1991**, rilasciata dal Comune di Alba relativamente ai locali di nuova costruzione e di ristrutturazione ad uso deposito automezzi nettezza urbana e alloggio custode; la documentazione acquisita dal C.T.U. indica come i lavori vennero avviati a dicembre 1989 ed ultimati nel mese di ottobre 1990. La pratica è corredata da relazione tecnica sugli impianti, collaudo statico, dichiarazione di fabbricato al Catasto Terreni (Tipo Mappale) ed al Catasto Fabbricati con relative planimetrie, dichiarazione sulle potenzialità delle caldaie installate, dichiarazione congiunta del progettista, dell'installatore e del direttore dei lavori circa l'isolamento termico e l'impianto di riscaldamento dell'edificio, verbale del sopralluogo svolto dal coadiutore sanitario del servizio di igiene pubblica, parere favorevole da parte dei Vigili del Fuoco.

h) **Domanda di Autorizzazione n. 492/1991 del 27/07/1991 prot. 18370**, richiesta dal Sig. XXXXXX XXXXXXXXXXX per la costruzione di parcheggi per dipendenti addetti al servizio di nettezza urbana, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.R. n. 1/78. A seguito della disamina da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 08/10/1991 venne rilasciato parere contrario per difetto di requisiti in quanto l'intervento ricadeva in zona agricola e non risultava tra quelli classificati dall'art. 1 co. 5 L.R. 1/78.

i) **Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 342/1992 del 17/09/1992**, per la sistemazione di area esterna con formazione di parcheggi rilasciata alla XXXXXX X.X.X. a seguito di istanza del Sig. XXXXXX XXXXXX-XXXX del 04/01/1992 prot. 275. **La pratica è corredata da atto di impegno a rogito del Notaio XXXXXXXXXXX XXXXXX-XXX del 26/06/1992 rep. 24963/2897, circa l'utilizzo dei terreni al foglio 23 nn. 68 e 121 esclusivamente a parcheggio dei dipendenti; l'atto venne registrato a Mondovì il 03/07/1992 al n. 1172, vol. 1 e trascritto ad Alba il 01/07/1992 reg. gen. 4111, reg. part. 3159.**

j) **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 690/2001**, depositata dalla società XXXXXX X.X.X. nella persona del Direttore Generale, Sig. XXXXXX XXXXXXXXXXX in data 31/10/2001 prot. 31087, relativa ad "opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo" riguardanti la sistemazione del sistema di regimentazione delle acque meteoriche sul piazzale interno.

**Il C.T.U. ha dato atto che, alla luce dei documenti sopra citati, l'insediamento venne realizzato a seguito di un regolare iter amministrativo, al pari delle sue successive evoluzioni e trasformazioni, dovendo essere sottolineato il vincolo alla specifica destinazione in appoggio all'attività di servizio di nettezza urbana chiaramente stabilito dalle delibere comunali e degli atti di vincolo sui quali sono basati gli atti autorizzativi di maggior rilievo.**



Sotto il profilo più strettamente edilizio, dal confronto tra gli elaborati progettuali e lo stato di fatto è possibile riconoscere una sostanziale corrispondenza in merito alle soluzioni distributive ed alla generale conformazione degli ambienti pur dovendo segnalare alcune differenze di carattere non sostanziale:

- capannone a maggiore altezza: la più recente soluzione progettuale di cui alla C.E. n. 466/90 indicava la previsione di un tramezzo collocato trasversalmente alla manica, ottenendo un vano nella zona ove è presente la fossa per manutenzione veicoli; tale tramezzo nella realtà non è presente;
- capannone a minore altezza: si rileva una leggera variazione nella campitura dei pilastri sui lati maggiori, oltre alla realizzazione delle ripartizioni interne (zoccolo murario+grigliato) per ottenere i locali in corrispondenza della testata nord;
- palazzina uffici-abitazione:
  - sui disegni progettuali più recenti non vengono riportati alcuni pilastri ed elementi murari a contenimento di canne o impianti che nella realtà sono presenti;
  - fatto salvo il mantenimento della distribuzione e consistenza generali, si riscontra lo spostamento di alcuni tramezzi; al piano seminterrato è stata modificata l'ampiezza della centrale termica e della cantina adiacente;
  - le murature perimetrali esterne dei piani terreno e primo sono indicate a progetto dello spessore di m 0,30, mentre nella realtà presentano uno spessore di m 0,40;
  - sono state aggiunte partizioni interne nel bagno e nel disimpegno dell'unità abitativa al piano primo;
  - si rilevano alcune variazioni nella posizione/dimensioni delle aperture di facciata;
  - all'esterno del piano terreno, in corrispondenza dell'angolo nord-ovest è stato realizzato un piccolo vano tecnico (verosimilmente per alloggiamento caldaietta) a livello del marciapiede;
  - è stata realizzata la struttura metallica leggera per il parziale riparo del terrazzo, sebbene priva di manto.

Con riferimento alle opere esterne occorre segnalare l'assenza di pratica amministrativa inerente l'installazione del serbatoio gpl fuori terra.

L'area di lavaggio automezzi viene rappresentata e dettagliata nelle tavole 1 e 6 allegata alla C.E. n. 367/88, la quale prescrive la realizzazione di depuratore e di vasca di raccolta; la realizzazione della vasca a tenuta fu oggetto della pratica n. 101/89, la quale tuttavia non fu approvata, al pari dell'istanza relativa ai parcheggi di cui alla pratica n. 492/91, nella quale la zona lavaggio figura in posizione diversa rispetto a quella indicata nella C.E. n. 367/88. L'area lavaggio automezzi con il relativo serbatoio interrato, oltre al piccolo corpo per il ricovero dell'idropulitrice, vengono quindi indicati come esistenti nella DIA n. 690/01 nell'odierna posizione, ancora diversa da quella segnalata dagli atti pregressi. Su tali basi, ai manufatti di cui trattasi non è associabile un lineare iter amministrativo e per tali motivi essi dovranno essere oggetto di istanza di regolarizzazione, previa verifica della relativa idoneità, con particolare riferimento alle opere di trattamento e raccolta acque.

Si segnala infine che le opere per la sistemazione del parcheggio ad uso dipendenti autorizzate attraverso la C.E. n. 342/92, non hanno trovato realizzazione.

Posto che le modifiche anzidette non hanno comportato variazioni di carattere essenziale, mantenendo impostazione, soluzione distributiva, destinazione e - al di là delle semplici tolleranze costruttive - parametri metrici generali, la regolarizzazione del costruito potrà avvenire presentando una pratica edilizia in sanatoria, rappresentando correttamente la distribuzione interna attuale, corrispondendo i relativi importi a titolo di spese tecniche, diritti ed oblazioni in via forfettaria, fatto salvo quanto esposto in merito alla vasca di raccolta reflui di lavaggio.

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Dal confronto operato dal C.T.U. tra il rilievo svolto e la rappresentazione grafica dello stabilimento sulle planimetrie catastali, sono emerse alcune lievi incongruenze riguardanti principalmente variazioni interne di tramezzi nel capannone, posizionamento di aperture e pilastri. A parere del C.T.U. le variazioni, essendo di lieve entità e rientranti nell'ingombro della struttura senza creare e/o modificare le destinazioni, nonché la mancata rappresentazione dei pilastri, sono da ritenersi ininfluenti sul classamento e sulla rendita, potendosi pertanto soprassedere dall'effettuare l'aggiornamento catastale.

#### **VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI O DI NATURA CONDOMINIALE**

Il CTU ha riferito che gli immobili oggetto di vendita non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri od oneri di natura condominiale e demaniale.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO**

### **Considerazioni ai fini della stima**

Il C.T.U. ha rilevato che la proprietà immobiliare è ubicata in zona pianeggiante a breve distanza dal centro del Comune di Alba, immediatamente prossima allo svincolo Alba Sud- Ovest ed alla direttrice di Via Ognissanti.

Sotto l'aspetto delle caratteristiche intrinseche gli edifici si presentano solidi, con un indice di vetustà rapportato al periodo di edificazione, sebbene siano evidenziabili locali condizioni di degrado favorite dall'odierno stato di abbandono.

Da un punto di vista strettamente fisico, l'insediamento, sebbene di dimensioni contenute, presenta una completa dotazione di spazi, con distinte zone ad uso produttivo, uffici-servizi ed abitazione, oltre all'area esterna completamente recintata ed all'ulteriore terreno cui è associata la destinazione di parcheggio. **Deve tuttavia essere ribadito come l'insediamento sia sorto in dipendenza del servizio cittadino di nettezza urbana, sussistendo atto di impegno al mantenimento di tale destinazione, cui è collegata quella di parcheggio ad uso dipendenti per la frontistante area esterna alla recinzione. Una sua eventuale riconversione non potrà quindi che essere attuata previo confronto ed in accordo con il Comune, secondo gli indirizzi consentiti dal P.R.G.C.**

Ai fini estimativi, il valore dei beni dovrà tenere conto in particolare:

- che la procedura colpisce la piena titolarità sul compendio immobiliare;
- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento attuale del mercato nel Comune di Alba per quanto riguarda gli insediamenti industriali-artigianali;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano, a breve distanza dal centro cittadino ed in stretta prossimità all'Autostrada A33;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative a estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;
- della tipologia costruttiva utilizzata, ormai in parte superata da innovate metodologie che tengono conto delle nuove impostazioni di efficienza energetica e della normativa in ambito sismico;
- della necessità di provvedere alle regolarizzazioni sotto l'aspetto edilizio, benché facilmente sanabili e non in contrasto con i parametri urbanistici, come sopra indicato;
- dello stato occupazionale libero, come sopra indicato;
- della necessità di pulizia e di interventi volti al ripristino delle parti soggette a degrado.

La valutazione, pur tenendo conto della minor appetibilità, espressa con una corrispondente riduzione dei prezzi unitari, rappresenterà il valore massimo attribuibile agli immobili.

### **Scelta del criterio di valutazione**

Per la scarsa dinamicità delle compravendite e dei fitti nello specifico segmento di mercato, la quale non consente l'impiego di altri criteri di stima, si ritiene che nella fattispecie la più consona metodologia da adottare sia quella riconducibile al "METODO DEL COSTO", basata sulla stima del valore del terreno e dei costi di ricostruzione degli edifici in oggetto, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato:

$$V_s = V_t + C_t + O_n - P_a$$

dove:

$V_s$  = valore di stima;

$V_t$  = valore di acquisto del terreno, sul quale, in ragione della specifica tipologia, non gravano deprezzamenti per vetustà;

$C_t$  = costo di costruzione a nuovo dei fabbricati, deprezzato secondo l'età delle porzioni immobiliari in rapporto alla loro vita utile nominale;

On = oneri aggiuntivi necessari alla realizzazione dell'intervento, quali spese tecniche, oneri comunali ed oneri finanziari, adeguati alla vetustà media dell'edificio in quanto costi strettamente necessari a produrlo;

Pa = particolarità associabili alle finalità della stima ed alle specifiche caratteristiche del compendio in esame.

Si procede quindi alla stima dei costi che si dovrebbero sostenere alla data odierna per la ricostruzione degli immobili oggetto di valutazione, avendo riguardo di apportare alle varie componenti il deprezzamento associabile a seconda della loro tipologia.

Trattandosi di manufatti edili ed opere costruttivamente semplici, risulta più appropriata la formula che contempla un deprezzamento lineare e costante in un determinato arco temporale rappresentante la vita utile dei beni oggetto di valutazione, nella fattispecie individuato in anni 50 (cinquanta) dall'edificazione o dall'ultima ristrutturazione totale.

Il *deprezzamento lineare* si sostanzia pertanto nella seguente formula:

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove [C<sub>t</sub>] rappresenta il valore deprezzato, [C] il valore a nuovo, [t] l'età del bene al momento della stima e [n] la sua vita utile.

I costi di ricostruzione veri e propri, intesi come incidenza delle opere edili, sono stati rilevati nel mercato delle imprese che operano nel settore, individuando valori unitari in funzione delle specifiche caratteristiche dei vari corpi, della tipologia edilizia, dei materiali impiegati e del livello di finitura; tali prezzi, comprensivi del dovuto margine d'impresa, vengono quindi moltiplicati per la Superficie Esterna Lorda delle singole porzioni omogenee.

Separatamente, vengono adottate le incidenze che comportano le spese tecniche (progettazione, D.L. ed attività correlate volte al rilascio dell'agibilità), nonché gli oneri concessori, escludendo altre voci non contemplabili, in quanto trattasi di opere realizzate dall'imprenditore per lo svolgimento della propria attività e non in veste di promotore immobiliare.

Fondamentale importanza rappresentano nella fattispecie le finalità per le quali viene elaborata la stima, volta alla determinazione del valore nell'ambito di una procedura esecutiva e non di libero mercato, dal quale in ogni caso la stima deve partire. Di tale aspetto, così come della necessità di regolarizzazioni, viene tenuto conto attraverso il parametro che esprime le particolarità (Pa), esposto nel dettaglio più oltre.

### Conteggi estimativi

#### - Costo del terreno

Tenuto conto della destinazione, della situazione urbanistica e della zona di ubicazione, si assume un prezzo di acquisto del terreno di:

- € 20,00/m<sup>2</sup> per la porzione di area costituente sedime e pertinenza recintata;
  - € 5,00/m<sup>2</sup> per la porzione di area esterna destinata a parcheggio;
- ottenendo un costo dell'area pari a

m <sup>2</sup> 4.085,00 x 20,00 €/m <sup>2</sup> =	€	81.700,00
m <sup>2</sup> 5.891,00 x 5,00 €/m <sup>2</sup> =	€	<u>29.455,00</u>
per un valore complessivo di	€	<b>111.155,00</b>

#### - Costo di costruzione a nuovo

Determinate le superfici delle singole porzioni, il C.T.U. ha reputato equo, alla luce delle indagini effettuate, associare i seguenti costi di produzione in funzione dei materiali, delle dotazioni e delle finiture impiegati:

- € 300,00/m<sup>2</sup> per il capannone principale;
- € 350,00/m<sup>2</sup> per il più recente capannone secondario;
- € 500,00/m<sup>2</sup> per il piano seminterrato del corpo uffici-servizi/abitazione;
- € 1.100,00/m<sup>2</sup> per i piani fuori terra del corpo uffici-servizi/abitazione;
- € 50,00/m<sup>2</sup> quale incidenza sull'area per pavimentazioni esterne, allacciamenti, fognature, urbanizzazioni ed opere di recinzione;
- € 5,00/m<sup>2</sup> per scavi e livellamento area.

Tali valori comprendono l'incidenza delle strutture, i pilastri, i tamponamenti, le coperture, i tramezzi, gli impianti tecnologici e le relative opere edili, gli intonaci, i sottofondi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti esterni ed interni, le opere in

marmo/pietra, le opere in ferro, le tinteggiature e quant'altro occorre alla realizzazione delle singole porzioni a nuovo, sulla base delle caratteristiche effettivamente riscontrate.

<i>porzioni immobiliari</i>	<i>piano</i>	<i>u.d.m.</i>	<i>q.tà</i>	<i>Costo produz. (€/udm)</i>	<i>Valore (€)</i>
<b>1- Capannone principale</b>					
rimessa automezzi	T	m <sup>2</sup>	731,00	300	219.300,00
<b>2- Capannone secondario</b>					
rimessa automezzi	T	m <sup>2</sup>	262,00	350	91.700,00
<i>Totale capannoni</i>					<b>311.000,00</b>
<b>3 – Uffici e abitazione</b>					
piano seminterrato	1S	m <sup>2</sup>	166,10	600	99.660,00
uffici e servizi	T	m <sup>2</sup>	147,40	1.100	162.140,00
porticato	T	m <sup>2</sup>	9,80	400	3.920,00
abitazione	1	m <sup>2</sup>	146,90	1.100	161.590,00
balcone e terrazzo	1	m <sup>2</sup>	74,40	200	14.880,00
<i>Totale uffici e abitazione</i>					<b>442.190,00</b>
<b>3 – Opere esterne e accessorie</b>					
<i>Pavimentazioni esterne, allacciamenti, fognature, urbanizzazioni, recinzioni</i>	T	m <sup>2</sup>	2.935,00	50,00	146.750,00
Scavi e livellamento area	T	m <sup>2</sup>	4.085,00	5,00	20.425,00
<i>Totale opere esterne e accessorie</i>					<b>167.175,00</b>
<b>Totale</b>					<b>920.365,00</b>

#### - Incidenza della vetustà

Il deprezzamento per vetustà viene calcolato secondo gli anni trascorsi tra l'epoca della stima e quella nella quale vennero ultimate le varie porzioni, rilevata in sede di indagine urbanistico-edilizia; posto che l'edificazione è avvenuta in tempi diversi, per ciascuna tipologia edilizia lo scrivente ha determinato la vetustà media ponderando l'incidenza in termini di valore, in rapporto all'epoca realizzativa, di ogni porzione. La determinazione del deprezzamento avviene quindi per ciascuna tipologia edilizia, secondo i prospetti che seguono.

#### Tipologia edilizia 1 – Capannone a maggiore altezza

Nella sua configurazione iniziale l'edificio venne ultimato nel 1976 con una vetustà di 48 anni, da associare alle strutture principali; con l'intervento edilizio concluso nel 1990 vennero attuate trasformazioni ed adeguamenti, potendo associare alle restanti componenti una vetustà pari a 34 anni. In funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macrocategorie d'opera sul costo totale sia:

- del 65% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 25% per le finiture, per una vita utile media di anni 40;
- del 10% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

<i>macro-categoria</i>	<i>incidenza sul totale</i>	<i>valore a nuovo</i>	<i>et à (t)</i>	<i>vita utile media (n)</i>	<i>t/n</i>	<i>deprezzamento</i>
strutture	65%	142.545,00	48	100	0,480	68.421,60
finiture	25%	54.825,00	34	40	0,850	46.601,25
impianti	10%	21.930,00	34	30	1,000	21.930,00

totali	100%	219.300,00					<b>136.952,85</b>
--------	------	------------	--	--	--	--	-------------------

#### Tipologia edilizia 2 – Capannone a minore altezza

La vetustà risulta di anni 34 ed in funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sul costo totale sia:

- del 65% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 25% per le finiture, per una vita utile media di anni 50;
- del 10% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

<i>macro-categoria</i>	<i>incidenza sul totale</i>	<i>valore a nuovo</i>	<i>età (t)</i>	<i>vita utile media (n)</i>	<i>t/n</i>	<i>deprezzamento</i>
strutture	65%	59.605,00	34	100	0,340	20.265,70
finiture	25%	22.925,00	34	40	0,850	19.486,25
impianti	10%	9.170,00	34	30	1,000	9.170,00
<b>totali</b>	<b>100%</b>	<b>91.700,00</b>				<b>48.921,95</b>

#### Tipologia edilizia 3 – Abitazione

La vetustà risulta di anni 34 ed in funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sul costo totale sia:

- del 40% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 40% per le finiture, per una vita utile media di anni 40;
- del 20% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

<i>macro-categoria</i>	<i>incidenza a sul totale</i>	<i>valore a nuovo</i>	<i>età (t)</i>	<i>vita utile media (n)</i>	<i>t/n</i>	<i>deprezzamento</i>
strutture	40%	176.876,00	34	100	0,340	60.137,84
finiture	40%	176.876,00	34	40	0,850	150.344,60
impianti	20%	88.438,00	34	30	1,000	88.438,00
<b>totali</b>	<b>100%</b>	<b>442.190,00</b>				<b>298.920,44</b>

#### Tipologia edilizia 4 – Opere esterne ed accessorie

Alla significativa quota di opere imputabile alla recinzione viene attribuita una vetustà di 48 anni, tenuto conto che essa venne realizzata unitamente alla porzione originaria dell'insediamento; le restanti sistemazioni sono invece associabili all'intervento successivo concluso nel 1990. In funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sul costo totale sia:

- del 60% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 40% per le finiture, per una vita utile media di anni 40.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

<i>macro-categoria</i>	<i>incidenza sul totale</i>	<i>valore a nuovo</i>	<i>età (t)</i>	<i>vita utile media (n)</i>	<i>t/n</i>	<i>deprezzamento</i>
strutture	60%	88.050,00	48	100	0,480	42.264,00
finiture	40%	58.700,00	34	50	0,680	39.916,00

totali	100%	146.750,00					<b>82.180,00</b>
--------	------	------------	--	--	--	--	------------------

La vetustà grava unicamente sulle costruzioni (ottenute attraverso il costo delle opere edili e dei relativi oneri), in quanto strutture materiali soggette a deperimento. Non incide invece sul valore dell'area e sul livellamento grezzo allo stesso strettamente legato.

#### - Costo di costruzione deprezzato

Il costo di costruzione al momento della stima ammonta a:

Porzioni immobiliari	Costo di costruzione (€)	Deprezzamento (€)	Valore deprezzato (€)
Capannone a maggiore altezza	219.300,00	-136.952,85	82.347,15
Capannone a minore altezza	91.700,00	-48.921,95	42.778,05
Uffici-servizi e abitazione	442.190,00	-298.920,44	143.269,56
Pavimentazioni esterne, allacciamenti, fognature, urbanizzazioni, recinzioni	146.750,00	-82.180,00	64.570,00
Scavi e livellamento area	20.425,00	0,00	20.425,00
	<b>Totale</b>		<b>353.389,76</b>

Incidenza media vetustà:

$$1 - (\text{€ } 353.389,76 / 920.365,00) = 0,62 = 62\%$$

#### - Spese tecniche ed oneri

Il C.T.U. ha riferito che le spese tecniche costituiscono una rilevante voce di spesa, richiesta dalle numerose figure professionali coinvolte nella realizzazione di un simile intervento e dagli incumbenti tecnici e burocratici per accertamenti preliminari, progettazione, direzione dei lavori, definizione degli aspetti energetici, geologici, acustici, impiantistici, antincendio, sicurezza cantieri in fase progettuale ed esecutiva, accatastamenti ed ottenimento delle certificazioni conclusive. Essi vengono computati in ragione del 8% sull'ammontare complessivo dei lavori a nuovo. Gli oneri finanziari vengono infine computati in ragione del 5% per i due anni che si reputano necessari alla realizzazione dell'intervento, per un ammontare complessivo del 10% circa sull'importo dell'opera (costi edili+sp. tecniche+oneri comunali), considerando una percentuale di indebitamento pari al 60%. Si assume invece che il costo di acquisto dell'area venga sostenuto in proprio dall'imprenditore.

Spese tecniche ed oneri	
Voce di spesa	Valore (€)
Spese tecniche (8% di € 920.365,00)	73.629,20
Oneri finanziari (10%) $(920.365,00 + 73.629,20) \times 0,60 \times 0,10$	59.639,65
<b>Sommano</b>	<b>133.268,85</b>

Adeguamento alla vetustà media dell'insediamento:

$$\text{€ } 133.268,85 - 62\% =$$

**€ 50.642,16**

#### - Finalità della stima e particolarità

Le valutazioni immobiliari espone nei precedenti paragrafi cercano il più probabile valore di mercato dei beni in condizioni ordinarie, con particolare riguardo al segmento nel quale ricade la proprietà in esame.

Nello specifico, riguardando la stima beni da assoggettare a vendita forzata nell'ambito di procedura concorsuale, non sussistono le condizioni per poter definire tale il valore ricercato, considerato che "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una

adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Ulteriori elementi di sfavore sono inoltre rappresentati, oltre che dalle condizioni sopra indicate, dalle caratteristiche costruttive dell'insediamento, non risultando più attuali sia per quanto riguarda i materiali utilizzati, che per gli aspetti di efficienza energetica e di normativa antisismica. Occorre inoltre tener conto dell'incidenza degli interventi di ripristino dovuti al periodo di abbandono, così come della necessità di giungere alla piena regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La precisa quantificazione dei costi volti a conseguire la regolarizzazione delle opere difformi, secondo quanto sopra analizzato, potrà avvenire solamente con l'affidamento del relativo incarico professionale e l'impostazione della pratica in collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale, così come dovrà essere redatto un preciso computo di oneri per ciò che attiene i ripristini.

Per tener conto dell'alienazione a procedura forzosa, delle regolarizzazioni e degli interventi di ripristino (da valutare in ogni caso al netto della normale vetustà maturata dall'immobile), si ritiene equo considerare un abbattimento pari al 30% (trenta per cento) sul valore come sopra complessivamente determinato, pari a

€ (111.155,00 + 353.389,76 + 50.642,16) = € 515.186,92

€ 515.186,92 x 30% =

€ 154.556,08

#### Valore di stima

Alla luce dei conteggi anzidetti si ottiene il seguente:

Quadro economico	
Vt: costo del terreno	€ 111.155,00
Ct: costo di costruzione deprezzato	€ 353.389,76
On: spese tecniche ed oneri	€ 50.642,16
Pa: particolarità	€ -154.556,08
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 360.630,84</b>
<b>arrotondabile in</b>	<b>€ 360.000,00</b>

(dicansi euro **trecentosessantamila/00**)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza, onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

#### REGIME FISCALE

Il trasferimento degli immobili oggetto di vendita comporta differenti tipologie di tassazione, variabili in base alla categoria catastale di appartenenza del bene costituente il lotto ed alle scelte in ordine all'applicazione del regime IVA, il tutto riassumibile come segue:

Ipotesi 1: Cessione di fabbricato strumentale (cat. D) da parte di impresa non costruttrice e nell'atto non vi è l'opzione per l'applicazione IVA:

- IVA esente;
- Imposta di registro fissa di euro 200;
- Imposta ipotecaria del 3%;
- Imposta catastale dell'1%.

Ipotesi 2: Cessione di fabbricato strumentale (cat. D) da parte di impresa non costruttrice e nell'atto vi è l'opzione per l'applicazione IVA:

- IVA imponibile (con reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo IVA);
- Imposta di registro fissa di euro 200;

- Imposta ipotecaria del 3%;
- Imposta catastale dell'1%.

Per quanto riguarda l'alloggio (cat. A/2), la tassazione è esente da Iva con applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 7%, dell'imposta ipotecaria con aliquota del 2% e dell'imposta catastale con l'aliquota dell'1%, fatta eccezione nel caso in cui l'aggiudicatario richieda l'agevolazione fiscale della prima casa, ove la tassazione risulterà in quota fissa.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 3 LETTERE a,b,c DEL D.LGS 192/2005.**

Il C.T.U. ha riferito che le porzioni immobiliari facenti parte dell'insediamento nel loro stato attuale non rientrano nelle categorie indicate dalle lettere a), c), d), e), f) del punto 17 del mandato e non presentano caratteristiche ad essi assimilabili. Rientra invece alla categoria di cui al punto b) la porzione adibita ad uffici individuata con il n. 74 sub. 2/parte, in quanto dotata di riscaldamento, per la quale è stato necessario acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica, mentre non risulta necessario per il capannone adibito al ricovero dei mezzi, stante l'assenza di riscaldamento. Analogamente, per quanto riguarda l'alloggio del custode, essendo adibito alla permanenza delle persone e provvisto di riscaldamento, è stato necessario acquisire l'A.P.E.

Posto che dalle visure telematiche presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.) il documento non risultava presente e che il C.T.U. non era abilitato al rilascio, questi ha dato incarico ad un Tecnico esterno, individuato nella persona dell'Ing. RIVETTI Edoardo, con studio in Alba, Corso Michele Coppino n. 38, il quale ha redatto i previsti Attestati.

Da essi risulta che il blocco uffici (n. 74 sub. 2/parte) è compreso in "classe D" di prestazione energetica, mentre l'unità abitativa (n. 74 sub. 3) ricade in "classe E" di prestazione energetica.

L'unità abitativa distinta al F. 23, particella 74, sub 2 risulta dotata di Attestato di prestazione energetica redatto in data 02/04/2024, con codice 2024 102241 0025 valido sino al 31/12/2025; da tale documento emerge che l'immobile ad uso uffici rientra nella classe energetica D, ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 109,76 Kwh/mq.anno e che la quota di energia coperta da fonti rinnovabili è di 5,22 Kwh/mq.anno.

L'unità abitativa distinta al F. 23, particella 74, sub 3 risulta dotata di Attestato di prestazione energetica redatto in data 02/04/2024, con codice 2024 102241 0024 valido fino al 31/12/2025; da tale documento emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella classe energetica E, ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 142,58 Kwh/mq.anno e che la quota di energia coperta da fonti rinnovabili è di 0,00 Kwh/mq.anno.

#### **ELENCAZIONE DELLE FORMALITÀ (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE**

Dalle visure ipotecarie effettuate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli a carico della XXX. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X. XX XXXXXXXXXXXXXXXX delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione limitatamente ai beni oggetto di vendita:

#### **TRASCRIZIONI**

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pubblico ufficiale: UNEP c/o il Trib. di Asti - Atto Esecutivo Cautelare del 15/07/2021 - Rep. 2194/2021

Trascritto presso S.P.I. di Alba il 13/09/2021



Reg. Gen. n° 7525 - Reg. Part. n° 5914

a favore di: XXXXX XXX X.X.X.

contro: XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX X.X.X. XX XXXXXXXXXXXXXXX

## ISCRIZIONI

• IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Pubblico Ufficiale: Notaio Valentino Elpidio - Atto del 30/06/2005 - Rep. 31866/14650

Iscritto presso S.P.I. di Alba il 04/07/2005

Reg. Gen. n° 5405 - Reg. Part. n° 987

a favore di: XXXXX XXXXXXX X.X.X. - XXXXX XX XXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXX X XXXX-  
XXX

contro: XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX X.X.X.

§ § §

Il delegato

- visti gli artt. 569 comma 3° c.p.c. e 570 e segg. c.p.c.;

- ritenuto che si debba fissare udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona come dalla sopra citata Ordinanza di vendita del G.E.,

## AVVISA

che il giorno **25/02/2025 h. 16.00** in Alba (CN), Via Cerrato n. 1 presso lo Studio Legale dell'Avv. Silvano Stroppiana procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "*Regolamento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella sezione "*Le aste telematiche*" alla pagina "*Modulistica*".

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, one-

ri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

\*\*\* \*\*

## **LOTTO UNICO**

Prezzo base: € 360.000,00 (Euro **Trecentosessantamila/00**).

Offerta minima: € 270.000,00 (Euro **Duecentosettantamila/00**), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 12.500,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\*\*\* \*\*

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, - personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà formularla o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., o quale procuratore dell'offerente - tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**. Il "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 24/02/2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (va rimarcato che questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto deve indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio del soggetto offerente; qualora questi risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che

dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la Procura o la Delibera che giustifichi i poteri;

- l'offerta potrà essere presentata da un avvocato quale mandatario in virtù di procura speciale dell'offerente o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;

- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **120** giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in mancanza, il soggetto titolare del diritto alla restituzione sarà onerato di presentare al Professionista delegato apposita istanza scritta che dovrà indicare l'IBAN del c.c. dal quale la cauzione è stata bonificata ed il soggetto beneficiario, ciò onde consentire al Professionista delegato l'adempimento degli obblighi restitutori nei termini di legge;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- se l'offerente intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni; in tal caso dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiarne, salva la facoltà di provvedere successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585 u.c. c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui dovrà risultare il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione ex art. 179 del codice civile del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità giuridica), copia del documento (ad esempio, Certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la Procura o l'Atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri soggetti interessati per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta oltre che a nome proprio anche a nome degli altri interessati, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (o a favore del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica).
- se l'offerta è presentata da soggetto diverso dall'offerente (c.d. "presentatore"), si invita l'offerente, su base volontaria e per dirimere ogni possibile dubbio, a produrre copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e l'atto con cui lo ha incaricato;

### **CAUZIONE E BOLLO**

L'offerente, **prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica**, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico ban-

cario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 159/2021 R.G. Es Imm. al seguente **IBAN: IT 22 Z 06085 22500 000000030179** (reperibile altresì sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)); si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale: "Proc. Esecutiva n. 159/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"** e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente quello della vendita telematica.**

**Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la predetta tempistica, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 445/2000. Il bollo dovrà essere pagato tramite il portale dei servizi telematici, indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, accedendo alla Sezione "Pagamento di bolli digitali" e seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (vds. più sopra nella parte Presentazione dell'offerta). Il versamento potrà essere effettuato con carta di credito o bonifico bancario.

**In caso di mancata aggiudicazione all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, entro 10 giorni, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.**

#### **PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA**

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

#### **ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

**L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla sottoscritta professionista delegata non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La sottoscritta Professionista Delegata:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:
- - completezza delle informazioni richieste;
- - completezza della documentazione da allegare necessariamente;
- verificherà entro i termini indicati l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;
- provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, la Professionista Delegata procederà come di seguito:

**a)** ove l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

**b)** ove l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma comunque pari o superiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete di cui dovrà essere dato atto a verbale;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

nel primo caso la Professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso la Professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando l'offerta migliore in base ai criteri di legge); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte della professionista delegata.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, rimanendo, tuttavia, l'offerente ammesso alla gara libero di parteciparvi o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, e precisamente dal 25/02/2025 al 03/03/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti, ciò per dare la possi-

bilità a tutti i partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché alla Professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento;
- la Professionista delegata provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo P.E.C. o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

## **AGGIUDICAZIONE**

Alla scadenza della gara ed in esito agli eventuali prolungamenti, la Professionista delegata procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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 nel deposito dell'offerta;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

## **DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO**

### **Pagamento da parte dell'aggiudicatario**



L'aggiudicatario dovrà **depositare mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura **il residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) **nel termine indicato nell'offerta** o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista delegato entro lo stesso termine e comunque nei termini di legge la dichiarazione antiriciclaggio.

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Delegato.

#### **Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento**

Come previsto dall'art. 585 c. 3° c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c.c. della procedura direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3° c.p.c. e 2822 c.c..

#### **Pagamento al creditore ipotecario in caso di mutuo fondiario**

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'01/01/1994, ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646 richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

A tal fine, il creditore fondiario, ove l'atto di precetto, ovvero l'atto di intervento, non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'Istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire alla Delegata via PEC in tempo utile una Nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Eventuali disguidi od omissioni nelle indicazioni di cui sopra da parte dell'istituto di credito o contestazioni delle medesime da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, previa necessaria interlocuzione con il Professionista delegato, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) la quota dell' 80 % del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e, versare il residuo 20 % sul conto corrente bancario intestato alla Procedura (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015 sul c.c. della procedura).

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione alla Professionista delegata.

#### **Spese di trasferimento**

##### **- sono a carico dell'aggiudicatario:**

- - le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;

- - ½ dei compensi professionali della Professionista delegata per la fase di trasferimento della proprietà;

- **sono a carico della procedura** i compensi professionali, i rimborsi spese e le anticipazioni relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

#### **Mancato pagamento del saldo prezzo**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre la Professionista delegata fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

\*\*\* \*\*

### **INFORMAZIONI GENERALI**

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione se delegate, saranno poste in essere dalla sottoscritta Professionista delegata presso il proprio studio in Alba, Via Cerrato n. 1, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8,00 e le ore 20,00.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disp.att. del c.p.c..

**All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.**

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, al momento dell'aggiudicazione dovrà ivi eleggere domicilio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** - Strada Settimo n. 399/15 - TORINO -

Tel. 011 485338/ 011 4731714 - fax 011 4730562 - cell. 3664299971

e-mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Asti è in fase di attivazione uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE e presso cui potrà anche essere acquistato, per coloro che non ne fossero in possesso, un kit di firma digitale.

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione**, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- centralino: 0586/20141

- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**Si precisa che la partecipazione alla vendita implica:**

- **la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;**

- **l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;**

- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. ovvero mediante:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Alba, li 09/12/2024.-

Il Professionista Delegato

Avv. Silvano STROPPIANA

A handwritten signature in black ink, reading "Silvano Stroppiana". The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'S'.