

AVV. SIMONA NEBIOLO
Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)
Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262
E-mail: simonanebiolo@gmail.com
Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 146/2023 R.G.E.

La sottoscritta Avv. Simona Nebiolo del Foro di Asti, con Studio in Refrancore (AT), Via Roma n. 15, (Cod. Fisc. NBLSMN69T64A479I - Telef. 0141-17.13.254 - Fax 0141/18.50.262 - PEC: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu), professionista delegato *ex art. 591 bis c.p.c.*, per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G. n. 146/2023, con ordinanza del 26.03.2026, emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Laura Brizi, visti ed applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c., ha ordinato la vendita dei seguenti LOTTI:

LOTTO UNO

Unità immobiliare sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 18,
per la piena proprietà

così censito al

N.C.E.U. Comune di Vezza d'Alba (CN)

- **Foglio 3 Particella 40 Sub 10** - Indirizzo: Via Torino n. 18 Piano S1-T - Categoria A/2 - Classe 1 - Consistenza 6,5 vani - Rendita Euro 288,70 - Superficie catastale 172 mq Totale escluse aree scoperte 149 mq

COERENZE

- A nord-est confina con il subalterno 2 della particella 40 del Fg. 3 (parti comuni);
 - a sud-est confina con il subalterno 1 della particella 40 del Fg. 3 (parti comuni);
 - a sud-ovest confina con il subalterno 1 della particella 40 del Fg. 3 (parti comuni) e con la particella 58 del Fg. 3;
 - a nord-ovest confina con il subalterno 1 della particella 40 del Fg. 3 (parti comuni),
- così come da “Foto 15: Estratto di mappa Fg. 3 part. 40” a pag. 51 della perizia.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata in Via Torino n. 18 del Comune di Vezza d'Alba (CN).

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Il CTU ha rilevato nella perizia che, per accedere al fabbricato in cui essa è collocata a partire dalla suddetta via, è necessario attraversare una porzione di strada identificata, nelle pratiche edilizie, come strada interpoderale e visibile nella "Foto 16: Vista aerea con indicazione della via Torino e del percorso alla casa" a pag. 51 della perizia.

Da tale strada si accede a una proprietà recintata, che comprende le particelle n. 58 e n. 40 del foglio 3 del Comune di Vezza d'Alba. Pertanto, per raggiungere la particella 40, sulla quale insiste l'immobile oggetto di analisi, è necessario attraversare la particella 58, come risulta chiaramente dalla vista aerea riportata di seguito nella perizia e dall'estratto di mappa allegata, riportata alla Foto 15) della perizia a pag. 51. A questo proposito, il CTU evidenzia che l'atto redatto dal Notaio Vincenzo Toppino in data 14 febbraio 1997, repertorio n. 126024/47469, registrato ad Alba il 4 marzo 1997 al n. 498 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 4 marzo 1997 ai numeri 1733/1356, cita esplicitamente l'esistenza di una "servitù attiva" di passaggio attraverso le particelle per l'accesso al fabbricato.

Composizione del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare

Nella relazione di perizia, il CTU riporta la composizione del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in oggetto come esemplificata nell'elaborato planimetrico prot. CN0008929 del 26.06.2016.

Nella planimetria in perizia è chiaramente individuabile al piano terra/rialzato la collocazione del subalterno n. 10, foglio 3, particella 40 -oggetto della presente esecuzione immobiliare- unitamente alla relativa area di pertinenza esclusiva, anch'essa contrassegnata con il medesimo numero 10.

Il subalterno n. 1 identifica il cortile/area verde comune a tutte le unità immobiliari della particella, esistente sul fronte e sul retro del fabbricato.

Il subalterno n. 2 rappresenta invece le parti comuni interne, costituite dal vano scala, dalla centrale termica e dal sottotetto sito al piano secondo.

Sempre nella medesima planimetria è altresì evidenziata l'area esterna di pertinenza esclusiva del subalterno n. 10, anch'essa contrassegnata con il numero corrispondente. Sono infine rappresentati tutti gli altri subalterni del fabbricato,

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

corrispondenti a unità immobiliari di proprietà di terzi, esclusi dalla presente procedura esecutiva.

Descrizione interna dell'unità abitativa

Si accede all'unità immobiliare attraverso la porta caposcala esistente nelle parti comuni del fabbricato. Per raggiungere tale porta è necessario percorrere sei o sette gradini a partire dalla quota del terreno.

Pertanto, sebbene nelle planimetrie catastali l'unità sia indicata come posta al piano terra, di fatto essa si trova ad un piano "rialzato".

Si rileva, inoltre, la possibilità di uscita dall'unità immobiliare attraverso il balcone esterno, presente sul lato cucina e camera matrimoniale, mediante un gradino, oppure tramite il balcone del bagno, posto sul prospetto laterale.

All'ingresso si apre una grande sala di 40,39 m², dotata di una finestra e di un'ampia porta finestra rivolta verso il lato est del fabbricato.

La porta finestra si affaccia su un ampio e lungo balcone.

Il locale sala, molto spazioso, comprende anche la zona dell'ingresso, caratterizzata da un ribassamento estetico di buona fattura e dalla presenza di un pilastro triangolare, che separa visivamente la zona della sala da quella dell'ingresso.

Dall'ingresso si accede sia al locale cucina, posto sul lato nord-ovest dell'unità immobiliare, sia al disimpegno della zona notte.

La cucina è un ambiente ampio, di 16,99 m², dotato di un'ampia porta finestra, che si affaccia sul balcone esistente sul lato nord-est.

Il disimpegno della zona notte, di 7,19 m², consente l'accesso a tutti gli altri locali dell'unità immobiliare.

Dal disimpegno si accede:

- alla camera 1, di 17,53 m², affacciata sul lato nord-est;
- alla camera 2, di 15,55 m², affacciata sul lato nord-ovest, dotata di un'ampia porta finestra che dà sul balcone del lato nord-ovest
- alla camera 3, di 11,74 m², anch'essa affacciata sul lato nord-ovest, con una finestra che dà sullo stesso balcone.

Le tre camere sono servite da un servizio igienico situato sul lato sud-ovest dell'unità immobiliare, che si apre su un piccolo balconcino di 3,56 m².

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Il bagno è dotato dei tradizionali apparecchi sanitari di datata installazione (wc con cassetta a incasso, lavabo) ed è presente una doccia ricavata all'interno di una nicchia realizzata con una tramezza sul lato della doccia.

Tutti i locali dell'unità immobiliare al piano rialzato presentano un'altezza interna di 2,95 metri.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di due locali cantina posti al piano interrato:

- il primo locale, chiuso da una porta e dotato di una piccola finestra, ha una superficie di 16,62 m² e un'altezza interna di 2,47 metri;
- il secondo locale, di 16,79 m², fa parte di un ambiente più ampio e non risulta diviso da esso mediante murature; nella planimetria catastale il confine di proprietà è infatti indicato solo tramite tratteggio. Anche questo locale è dotato di una finestra posizionata nella parte alta del muro e presenta un'altezza interna di 2,47 metri.

L'unità immobiliare dispone inoltre di un'area esterna di pertinenza, prevalentemente destinata a verde, con una superficie stimata in circa 250 m².

Tale superficie è stata desunta dallo schema catastale; non esiste un elaborato tecnico più preciso per determinarne esattamente la consistenza, né la metratura risulta indicata nella scheda catastale. Pertanto, tale dato deve ritenersi come indicativo perché desunto da schema catastale.

Per l'unità immobiliare non sono presenti garage o posti auto; è disponibile unicamente uno spiazzo all'interno del cortile identificato al subalterno 1 della particella 40 del foglio 3 (bene comune non censibile).

Per la visione di tutti i locali dell'unità abitativa si rimanda alla documentazione fotografica di cui alla perizia (Allegato 2 e per le planimetrie dell'unità immobiliare e delle relative cantine all'Allegato A Elaborati grafici Tavola 02-03).

In particolare si rimanda alle fotografie dalla 1 alla 4 per gli esterni, dalla foto 5 alle 18 per gli interni della specifica unità immobiliare e dalla foto 19 alla 23 per le cantine.

Impianti tecnologici

L'unità immobiliare risulta dotata degli impianti tecnologici ordinari.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

L'impianto elettrico è presente in tutti gli ambienti con una regolare distribuzione di punti luce e prese, ed è dotato di citofono e di interruttore differenziale (salvavita); non è invece installato un videocitofono.

L'immobile è allacciato alla rete telefonica, alla rete fognaria comunale e dispone di collegamento alla rete del gas metano, utilizzato sia per l'impianto termico sia per l'angolo cottura.

Il riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia a gas metano collocata nella centrale termica (bene comune non censibile) situata al piano terra ed identificata nella "Foto 17: Estratto elaborato planimetrico della particella 40 del Fg. 3" con il numero 2 a pag. 53 della perizia.

La stessa caldaia provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Tuttavia, si segnala che il debitore esecutato non ha fornito la documentazione tecnica relativa alla caldaia.

Non è presente un impianto di climatizzazione, né sono installati impianti fotovoltaici o solari termici.

Si rileva in merito all'impianto idrosanitario, che gli apparecchi sono di datata installazione risalente alla costruzione del fabbricato e che ad oggi non esiste un attacco per la lavatrice all'interno dell'unità immobiliare; la lavatrice era collocata in un locale esterno, identificato al subalterno 3 della particella 40 (foglio 3), attualmente non più nella disponibilità del debitore esecutato.

In relazione alla conformità degli impianti, si precisa che nell'ambito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presentata il 27 marzo 2024, sono state depositate dichiarazioni di conformità aggiornate, riferite agli impianti tecnologici, riportate all'Allegato G) all'elaborato peritale.

Si sottolinea che, tenuto conto del trascorrere del tempo e della possibile usura, sarà necessario procedere a una verifica tecnica di ogni impianto, al fine di accertarne l'effettiva rispondenza alla normativa e buon funzionamento.

Stato delle finiture

Per quanto riguarda il condominio, la struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato, mentre la finitura esterna è eseguita in mattone paramano a vista.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

La struttura del tetto è anch'essa in cemento armato, con copertura costituita da un manto di tegole.

I balconi sono realizzati in cemento armato e dotati di ringhiere in ferro zincato, mentre le grondaie sono in lamiera.

Considerando i circa 49 anni di vetustà complessiva -poiché il fabbricato è stato edificato nel 1976- lo stato di manutenzione risulta complessivamente buono.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una porta d'ingresso in legno, dello spessore di circa 4 cm, non blindata.

Gli infissi sono anch'essi in legno con vetrocamera, mentre le tapparelle, in plastica, risultano elettrificate. Non sono presenti zanzariere. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno.

I pavimenti sono prevalentemente in ceramica o granito, ad eccezione delle camere da letto, dove è stato posato parquet in legno.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, e i sanitari di datata installazione sono posizionati a pavimento con cassette di scarico ad incasso.

Le pareti interne dell'unità immobiliare sono intonacate e tinteggiate in varie tonalità di colore.

I davanzali dei serramenti sono realizzati in granito.

I locali cantinati risultano intonacati e pavimentati; tuttavia, si evidenziano diffusi fenomeni di efflorescenze saline, riconducibili verosimilmente a umidità di risalita proveniente dal contatto diretto con il pavimento. Tali manifestazioni sono presenti sia lungo il corridoio sia sulle murature perimetrali.

L'umidità risulta particolarmente marcata, al punto da aver causato il rigonfiamento della porta del locale cantinato in corrispondenza della parte inferiore. Si rilevano inoltre colature di acqua/umidità proveniente dal finestrino.

Lo spazio cantinato indiviso presenta un quadro manutentivo peggiore: l'impianto elettrico risulta incompleto, con presenza di cavi scoperti e non collegati.

Cortile interno e parti comuni

Come descritto dal CTU in perizia, l'unità immobiliare è inserita in un edificio che ospita complessivamente sei unità immobiliari (delle quali 3 unità abitative residenziali, un magazzino e due unità a destinazione F/1) e dispone di un cortile

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

comune, identificato al subalterno n. 1 della particella 40, nonché di un ulteriore bene comune non censibile, identificato al subalterno n. 2 della medesima particella, costituito dal vano scale, dal piano secondo sottotetto e dalla centrale termica. Si precisa che, sulla base della documentazione catastale, non risultano posti auto assegnati, né sono presenti box auto di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Tra le parti comuni, identificate sull'elaborato planimetrico catastale, si annoverano pertanto il cortile, il vano scale, la centrale termica e il vano sottotetto al piano secondo.

Si segnala inoltre che, per accedere da via Torino alla corte comune, è necessario transitare sulla strada interpoderale e poi attraverso la particella 58 del foglio 3. Il cancello di accesso è infatti posizionato al limite di detta particella, che risulta catastalmente distinta dalla particella 40, sulla quale insiste l'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Pertanto, il cancello e il tratto di collegamento insistono su proprietà esclusa dalla procedura esecutiva, configurando presumibilmente di fatto una servitù di passaggio e di utilizzo del cancello a favore della particella 40.

Si rimanda alla Foto 17) della perizia, nella quale è riportata una vista aerea in cui risultano chiaramente visibili le particelle n. 40 e n. 58 del foglio 3 ed alla servitù attiva citata nell'Atto di vendita con costituzione servitù/passaggio del 14/02/1997 Rep. 126024/47469 Notaio Dott. Toppino.

Distanza dai servizi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata in Via Torino n. 18, nel Comune di Vezza d'Alba, in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici di recente costruzione e da attività commerciali di prossimità. L'accessibilità del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare può definirsi discreta, in quanto lo stesso non si affaccia direttamente su Via Torino, ma risulta collegato ad essa tramite una strada interpoderale a sviluppo perpendicolare, che consente di raggiungere il cancello di accesso alla particella 58.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Tale particella deve essere attraversata, in parte, per poter accedere al lotto in cui è sito il fabbricato nel quale si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima, come da estratto di mappa riportato alla Foto 15 a pag. 51 dell'elaborato peritale.

Per quanto riguarda la collocazione, si segnala che Via Torino è facilmente raggiungibile tramite la rete viaria principale, in particolare attraverso la Strada Provinciale SP29, che collega il Comune di Vezza d'Alba ai centri abitati limitrofi, quali Canale e Alba.

La zona è dotata di parcheggi pubblici e di adeguate infrastrutture, con fermate del trasporto pubblico locale posizionate nelle immediate vicinanze.

Il contesto urbano si presenta ordinato, ben curato e dotato di servizi di prima necessità -tra cui negozi, farmacie, scuole e uffici comunali- ubicati a breve distanza e facilmente raggiungibili in auto o, con maggiore tempo di percorrenza, anche a piedi.

Barriere architettoniche

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione privata e realizzata nel 1976, è antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 13/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche. L'alloggio è situato al piano rialzato di un edificio plurifamiliare ed è accessibile tramite una scala comune composta da alcuni gradini, il che ne limita l'accessibilità per soggetti con mobilità ridotta.

Le caratteristiche distributive interne, comprese le dimensioni delle porte e del servizio igienico, nonché la presenza di gradini nelle parti comuni che precedono l'accesso al piano rialzato in cui è sita l'unità immobiliare, non risultano conformi agli standard previsti dalla normativa in materia di accessibilità. Eventuali interventi di adeguamento risulterebbero pertanto necessari qualora si intendesse garantire un utilizzo agevole anche a persone con disabilità o ridotta capacità motoria.

Si rileva, inoltre, la possibilità di accesso all'unità immobiliare tramite il balcone esterno, mediante un gradino; tale accesso, tuttavia, necessita di verifica in merito alla conformità normativa e, in ogni caso, di eventuali interventi di adeguamento.

Delle superfici calpestabili

La superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 102,20 mq;

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

- dei locali abitativi di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 14,69 mq;
- dei locali abitativi di “accessori” (cantina etc.) è pari a 33,41 mq;
- la superficie dei balconi è pari a 28,85 mq;
- dell'area di pertinenza è pari a circa 250 mq.

Millesimi e darti condominiali

Come dichiarato dal debitore esecutato, sia in occasione del sopralluogo effettuato con l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) sia tramite successiva comunicazione a mezzo e-mail, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non risulta formalmente costituito in condominio.

Secondo quanto riferito, la gestione dello stabile è stata fino ad oggi effettuata in modo informale, poiché le unità immobiliari del fabbricato risultano ad oggi di proprietà del debitore esecutato stesso o di suoi familiari.

Pertanto, non è stato possibile acquisire né elaborare dati relativi ai millesimi di proprietà, al regolamento condominiale o alle eventuali spese condominiali, in quanto tali documenti non risultano esistenti e reperibili.

Il debitore esecutato non ha fornito alcuna documentazione relativa alle spese condominiali.

Si segnala che il condominio si costituisce comunque automaticamente in presenza di più di due proprietari, senza necessità di particolari formalità, per effetto della comunione delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Attualmente, tali parti comuni sono costituite dal cortile, identificato al subalterno n. 1 della particella 40 e da un ulteriore bene comune non censibile, identificato al subalterno n. 2 della medesima particella -comprendente il vano scale, il piano secondo sottotetto e la centrale termica- nonché dal tetto, dai muri maestri e dagli impianti comuni eventualmente esistenti.

Dall'elenco dei subalterni reperito dalla CTU presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio risulta che le proprietà presenti ad oggi nel fabbricato sono complessivamente tre.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

L'edificio si configura pertanto come un condominio composto da un numero di partecipanti inferiore alla soglia prevista dall'articolo 1129 del Codice Civile per la nomina obbligatoria di un amministratore.

In particolare, trattandosi ad oggi di un numero pari o inferiore a otto condomini, non sussiste l'obbligo né di nomina dell'amministratore né di adozione di un regolamento condominiale, salvo diversa volontà espressa dai proprietari

DIFFORMITA' EDILIZIE

Per quanto concerne la specifica ed articolata storia autorizzativa del fabbricato si richiama integralmente quanto riportato dal CTU nella perizia (pagg. 73-79).

Dal confronto del rilievo eseguito dal CTU con la situazione autorizzata dalla Concessione Edilizia in sanatoria n. 10 del 06/08/1990 sono emerse le seguenti lievi difformità, che sono state verificate con il tecnico comunale:

- muretto della doccia presente nel bagno dell'unità abitativa, che non è indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria n. 10 del 06/08/1990;
- scala che scende dal balcone del bagno;
- pilastro in sala triangolare, con vari rivestimenti in cartongesso.

Trattandosi di modifiche di modesta entità rispetto a quanto autorizzato, tali difformità risultano, come evidenziato dal CTU nella perizia, sanabili mediante presentazione di una CILA in sanatoria, i cui costi sono stati indicati dal CTU a pag. 78 dell'elaborato peritale, con la precisazione che gli importi indicati si riferiscono alla normativa attualmente in vigore ed ai diritti di segreteria attualmente applicati, i quali possono essere soggetti a modifiche e/o aumenti.

AGIBILITA'

Per l'unità immobiliare è presente la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) datata 27/03/2024; pertanto, non sarà necessario presentare ulteriori istanze, trattandosi di variazioni lievi che non incidono sui requisiti igienico-sanitari o di sicurezza dell'immobile.

Si rileva, inoltre, che nella suddetta SCA sono presenti tutti i certificati di conformità degli impianti elettrico, termico e idrosanitario, datati 2024, nonché il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato, datato 09/12/1980.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Pur considerando che gli impianti, con il tempo, possono subire usura e necessitano comunque di una verifica da parte di una ditta specializzata, la presenza dei certificati di conformità attesta una buona esecuzione delle opere alla data del loro rilascio.

ATTO DI VINCOLO

Si evidenzia che, per la costruzione del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato stipulato un atto di vincolo di terreni in rapporto alla cubatura assentita per l'edificazione, come di seguito identificato.

Tale atto risulta tutt'ora vigente, come confermato dal Comune di Vezza d'Alba: atto di vincolo di terreni del 04/01/1977, rep. 17586 raccolta, Rogante Notaio Dottor Vincenzo Toppino. Di questo atto viene fornita unicamente la nota di trascrizione, e non la copia integrale, in quanto l'originale non risulta presente presso gli Archivi Notarili di Cuneo, (Registrato il 11.01.1977 e trascritto il 14/01/1977 art. 233/261).

ATTO DI COSTITUZIONE SERVITU' ATTIVA

Risulta inoltre, dalla ricerca di archivio effettuata, un atto per costituzione di servitù attiva del 14/02/1997, Rep. 126024 Raccolta 47469, Rogante Notaio Dott. Vincenzo Toppino.

In base al suddetto atto, viene disciplinata la servitù di passaggio a beneficio dell'unità immobiliare oggetto di stima su fondi di altrui proprietà, necessaria per consentire l'accesso alla stessa.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo del CTU risultava occupato dal debitore esecutato celibe.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di immobile a destinazione residenziale risulta soggetto all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi della normativa vigente: APE n. 20241118220001 con scadenza 15/01/2034.

REGIME FISCALE

Il regime fiscale dell'immobile comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persona fisica, pertanto, non soggetta ad I.V.A.

AVV. SIMONA NEBIOLO
Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)
Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262
E-mail: simonanebiolo@gmail.com
Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

LOTTO DUE

**Unità immobiliare sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 30A (ex 30),
per la piena proprietà**

così censito al

N.C.E.U. Comune di Vezza d'Alba (CN)

- **Foglio 3 Particella 298 Sub 7** - Indirizzo: Via Torino n. 30 a Piano T - Categoria A/10 - Classe 1 - Consistenza 2 vani - Rendita Euro 206,58 - Superficie catastale 45 mq.

L'unità immobiliare costituente il Lotto 2 fa parte di un più ampio fabbricato, composto da tre piani fuori terra che si affaccia su via Torino e che si sviluppa in lunghezza all'interno della particella 298 del foglio 3. Detto fabbricato è comprensivo di altre due unità immobiliari identificate ai subalterni 9 e 17 oggetto rispettivamente del Lotto 3 e del Lotto 4 della procedura in oggetto.

L'unità immobiliare del Lotto 2 (ovvero identificata con il subalterno 7 della particella 298 del foglio 3) è collocata in una porzione del suddetto fabbricato a un solo piano fuori terra, situata sul lato est dell'edificio principale, secondo lo schema della “Foto 7: Schema collocazione subalterni redatto dalla CTU” a pag. 28 della perizia cui si rimanda per meglio comprendere la posizione delle unità immobiliari.

Sul lato destro del fabbricato è presente un cortile identificato come ente urbano (Fig.3 part. 298) appartenente alla medesima particella catastale, visibile nella “Foto : Estratto di mappa Fig. 3 part. 298” riportata nella planimetria a pag. 29 della perizia cui si rimanda.

All'interno di detto cortile, come si evince dall'elaborato peritale, insistono ulteriori costruzioni sul lato est della particella escluse dalla presente procedura immobiliare ma è presumibile, in quanto non risulta documentato in atti, l'esercizio di un diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari che si affacciano sul medesimo lotto, le quali risultano accessibili dalla strada pubblica via Torino. proprio attraverso il cortile in oggetto.

COERENZE

- A nord confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fig. 3;
- a sud confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fig. 3;

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

- ad est confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3;
- ad ovest confina con sub. 9 part. 298 del Fg. 3 (Lotto 3 oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare).

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è situata al piano terra ed è composta da:

- una camera/ufficio,
- un disimpegno,
- un bagno,
- una centrale termica/ripostiglio, con accesso da esterno,
- un porticato antistante.

Trattasi di unità immobiliare, con destinazione ufficio, costituita da un unico locale principale di superficie pari a 27,33 m², al quale si accede tramite una porta collocata sul lato sud dell'unità immobiliare.

Il locale è dotato, oltre che della porta d'ingresso, di due ampie finestre: una posta sul lato est e l'altra sul lato sud, adiacente all'ingresso.

L'altezza interna risulta pari a circa 3,50 metri.

Dal locale principale si accede a un piccolo disimpegno che conduce al servizio igienico, ubicato sul lato nord dell'unità, dotato anch'esso di finestra.

Il bagno ha un'altezza inferiore rispetto agli altri locali per la presenza di un gradino (altezza interna 3,35 metri).

Fanno parte della medesima unità immobiliare -come risulta dalla relativa scheda catastale- una centrale termica/ripostiglio esterno di 6,98 m² con accesso indipendente dall'esterno e un porticato (o spazio coperto) antistante di 15 m².

Si evidenzia, quale elemento rilevante, che all'interno della centrale termica/ripostiglio è installata la suddetta caldaia a servizio dell'unità immobiliare adiacente censita al Fg. 3, part. 298, sub. 9, costituente oggetto del Lotto 3 della presente procedura immobiliare.

Tale circostanza riscontrata dal CTU durante il sopralluogo non risulta documentata in alcun atto ufficiale.

Pertanto, resta da verificare se la caldaia possa permanere nella collocazione attuale o se debba essere ricollocata all'interno dello spazio di proprietà. Inoltre, durante il

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

sopralluogo, il locatario ha riferito che la caldaia è di sua proprietà personale e che provvederà alla disinstallazione della stessa al termine della locazione.

Non sono stati rinvenuti documenti riportanti tale circostanza.

Inoltre, sotto lo spazio coperto antistante il ripostiglio è presente una scala che conduce a un piano interrato, in cui era originariamente collocata la centrale termica condominiale delle unità abitative residenziali del fabbricato a tre piani fuori terra che sono escluse dalla procedura.

Questa circostanza costituisce un effettivo gravame sull'unità immobiliare, poiché esiste un diritto di passaggio di fatto sotto al porticato dell'unità immobiliare (Fig. 3 part. 298 sub. 7), per scendere lungo la suddetta scala e accedere ai locali interrati di proprietà terza.

Si riferisce che non è stato possibile effettuare il sopralluogo a tale livello interrato, poiché di altra proprietà che non ha consentito l'accesso e pertanto non è conosciuta la rispondenza alla norma di eventuali locali/ impianti siti sotto l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, la stessa in sede di sopralluogo del CTU risultava destinata ad ufficio dismesso, in quanto da tempo non utilizzata.

Non sono presenti apparecchiature o impianti propri della destinazione residenziale (angolo cottura, ecc.).

Non risulta assegnato alcun garage o posto auto a servizio dell'unità immobiliare.

Per la visione di tutti i locali dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione fotografica Allegato 2 e per le planimetrie dell'unità immobiliare all'Allegato A Elaborati grafici (Tavola 07).

In particolare si rimanda alle fotografie dalla 24-25 per gli esterni, dalla foto 26 alla 33 per gli interni dell'unità immobiliare.

Impianti tecnologici

L'unità immobiliare è dotata degli ordinari impianti tecnologici.

L'impianto elettrico è presente in tutti i locali, con una regolare distribuzione di punti luce e prese. Non è presente né un citofono né un videocitofono, ma esclusivamente un campanello.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Per quanto riguarda l'impianto termico, esso è di tipo tradizionale con radiatori a parete; tuttavia, allo stato attuale non è presente una caldaia funzionante. La caldaia originaria, posizionata sull'angolo tra questa unità immobiliare e l'unità adiacente (corrispondente all'angolo sud tra il subalterno 7 e il subalterno 17 della particella 298), risulta rotta.

In passato, tale caldaia serviva anche questa unità immobiliare, ma è stata scollegata al momento della locazione del negozio adiacente (sub.17 part. 298 del Fg. 3) e oggi è collegata esclusivamente all'unità commerciale vicina.

Pertanto, essendo assente una caldaia funzionante al servizio di questa unità, sarà necessario ripristinare l'impianto termico mediante l'installazione di un nuovo generatore di calore, in una collocazione da definirsi.

Si rileva, inoltre, che all'interno del ripostiglio di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto è installata una caldaia, attualmente asservita esclusivamente all'uso dell'unità commerciale adiacente (panetteria), identificata al subalterno 9, particella 298, foglio 3, anch'essa oggetto della medesima procedura esecutiva.

Tale situazione configura una servitù derivante dalla presenza della caldaia a favore della panetteria.

Per quanto concerne l'acqua calda sanitaria, è stato rilevato sulla parete del bagno un boiler elettrico, del quale non si conosce l'effettivo funzionamento.

Non sono presenti impianti fotovoltaici o solari termici. Non è presente un impianto di climatizzazione.

L'impianto idrico-sanitario è presente a servizio del bagno. I sanitari sono di tipo a pavimento con cassetta di scarico esterna di datata installazione.

Non è presente un attacco per la lavatrice.

Non esiste allacciamento alla rete del gas metano e attualmente non è presente un angolo cottura, in quanto l'unità immobiliare è destinata ad ufficio.

L'unità immobiliare è allacciabile alla rete telefonica.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete fognaria.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità relativo agli impianti tecnologici presenti.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Pertanto, tutti gli impianti tecnologici presenti (elettrico, termico, idrosanitario, ecc.) dovranno essere sottoposti a verifica da parte di ditta specializzata, al fine di accertarne la conformità alle normative vigenti, con eventuali interventi di messa a norma ove necessario e ripristino del generatore di calore.

Stato delle finiture

Le finiture dell'unità immobiliare si presentano in uno stato di conservazione ordinario per l'epoca di costruzione, tenuto conto della vetustà di circa 60 anni, essendo il fabbricato stato realizzato negli anni 1966/1967.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche di vario colore. Anche il bagno ha rivestimento in piastrelle.

La porta d'ingresso è costituita da una porta in vetro e metallo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera; le tapparelle sono in metallo. Non sono presenti zanzariere.

Le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico, risalente all'epoca originaria di costruzione, si presenta fortemente datato; i sanitari presenti (WC a pavimento con cassetta esterna e lavabo) versano in pessime condizioni manutentive.

Anche il boiler elettrico a parete risulta di vecchia installazione e necessita di verifica per accertarne l'effettiva funzionalità.

Come già evidenziato in merito all'assenza delle dichiarazioni di conformità, occorre verificare il funzionamento degli impianti e degli apparecchi presenti, considerato che l'unità immobiliare oltre ad avere una vetustà di circa 58 anni, risulta evidentemente inutilizzata da tempo.

Nell'unità immobiliare sono stati rilevati fenomeni di umidità di risalita con presenza di efflorescenze saline in corrispondenza del pavimento, in particolare nell'antibagno e in alcuni altri punti dell'unità immobiliare a contatto diretto con il suolo.

Anche il ripostiglio esterno/ Centrale Termica presenta evidenti fenomeni di umidità; la porta di accesso in metallo risulta visibilmente deteriorata, con segni di ruggine accentuati nella parte inferiore a contatto con il pavimento.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Si segnala che il sopralluogo dell'unità immobiliare è stato effettuato con I.V.G in assenza di illuminazione, pertanto non si esclude che ulteriori fenomeni di degrado e/o cavillature possano non essere stati rilevati a causa della scarsa visibilità.

Si segnala che la copertura dell'unità immobiliare non è risultata visibile da terra e, pertanto, non è stato possibile effettuare una visione diretta. Per quanto riguarda le lastre di copertura della porzione porticata, non è stato possibile accertare se esse siano realizzate in cemento-amianto oppure in materiale simile (es. fibrocemento). Le lastre visibili presentano caratteristiche compatibili con entrambe le tipologie e, pertanto, per un riscontro certo è necessario procedere con un campionamento e relativa analisi, al fine di verificare l'eventuale presenza di amianto e, conseguentemente, valutare la necessità di interventi di rimozione e bonifica ai sensi della normativa.

Distanza dai servizi

L'unità immobiliare è situata lungo Via Torino al civico 30a, asse principale del comune di Vezza d'Alba, in una zona discretamente servita e ben accessibile.

Si rileva che l'accesso all'unità immobiliare non avviene direttamente dal fronte strada di via Torino, bensì dal lato del fabbricato.

Pertanto, l'unità non gode di visibilità diretta dalla pubblica via, sebbene risulti comunque facilmente accessibile.

Per quanto riguarda i servizi di prossimità, nelle immediate vicinanze sono presente esercizi commerciali di prima necessità, quali bar, negozi di alimentari, una macelleria e una tabaccheria, utili anche per esigenze lavorative quotidiane.

A pochi minuti a piedi si trovano inoltre le fermate del trasporto pubblico extraurbano, che garantiscono buoni collegamenti con i centri vicini.

Il contesto urbano ospita una scuola primaria e servizi bancari, mentre l'ufficio postale e i principali supermercati sono facilmente raggiungibili in auto in pochi minuti.

La zona gode di buoni collegamenti con la viabilità locale ed è inserita in un contesto prevalentemente residenziale e tranquillo.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Nel complesso, la posizione dell'immobile risulta favorevole per attività professionali che necessitino di una sede facilmente accessibile, con la presenza nelle vicinanze dei principali servizi utili a supporto delle attività lavorative.

Barriere architettoniche

L'unità immobiliare, destinata a ufficio è stata realizzata nel 1967, con licenza edilizia n. 23/1967 ed è antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 13/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Pur essendo situata al piano terra e teoricamente adattabile ai sensi della normativa vigente, allo stato attuale non risultava pienamente accessibile. Le dimensioni delle porte interne, del servizio igienico (di superficie ridotta) e della porta di ingresso (larghezza 85 cm) non rispettano i requisiti minimi previsti per l'accessibilità, come disciplinato dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 ("Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata").

Sarebbero pertanto necessari interventi di adeguamento, la cui effettiva fattibilità dovrà essere verificata in relazione alle limitate dimensioni degli spazi disponibili, al fine di consentire l'utilizzo dell'unità anche da parte di persone con ridotta capacità motoria.

Delle superfici calpestabili

La superficie interna utile calpestabile:

- dei locali principali è pari a 27,33 mq,
- dei locali di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 4,87 mq,
- dei locali "accessori" (cantina etc.) è pari a 6,98 mq,
- la superficie del portico è pari a 15,31 mq.

Millesimi e dati condominiali

Come dichiarato dal debitore esecutato, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non risulta formalmente costituito in condominio, con nomina dell'Amministratore e regolamento di condominio.

La gestione dello stabile è stata fino ad oggi effettuata in forma informale, poiché la maggior parte delle unità immobiliari risulta di proprietà del debitore stesso o di suoi familiari.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Pertanto, non è stato possibile acquisire né elaborare dati relativi ai millesimi di proprietà, al regolamento condominiale o alle eventuali spese condominiali, in quanto tali documenti non risultano esistenti e reperibili.

Il debitore esecutato non ha fornito alcuna documentazione relativa alle spese condominiali e/o spese di gestione.

Si segnala che nonostante non esista ad oggi un Amministratore, con regolamento di condominio, il condominio si costituisce comunque “automaticamente” in presenza di più di due proprietari, senza necessità di particolari formalità, per effetto della comunione delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Tali parti comuni comprendono, tra l'altro, il tetto, le scale, i muri maestri, il cortile, l'ascensore (se presente) e gli impianti comuni (ove esistenti).

Si rileva che, allo stato attuale, le unità immobiliari presenti nel fabbricato principale risultano complessivamente otto, così suddivise: quattro abitazioni, un ufficio, due negozi e un magazzino/deposito al piano interrato, tra le quali 3 sono oggetto di procedura.

A tali unità si aggiungono sei box auto in corpo staccato, non ricompresi nella presente procedura.

L'edificio, secondo quanto riferito dal debitore esecutato, rientra in un contesto condominiale con un numero di condomini inferiore alla soglia stabilita dall'art. 1129 del Codice Civile per la nomina obbligatoria dell'amministratore, non risultando ad oggi attualmente presenti più di otto distinti proprietari e pertanto non sussiste l'obbligo né della nomina dell'amministratore né dell'adozione di un regolamento condominiale, che diviene obbligatorio solo in presenza di più di dieci condomini, salvo diversa volontà dei proprietari.

Il numero effettivo dei condomini, ai fini dell'eventuale obbligatorietà della nomina dell'amministratore e della redazione del regolamento condominiale, sarà pertanto da verificarsi in prospettiva futura, in funzione della corretta gestione dello stabile.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Per quanto concerne la specifica ed articolata storia autorizzativa del fabbricato ove è ubicato il Lotto 2 si richiama integralmente quanto riportato dal CTU nella perizia (pagg. 80-86).

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Rispetto allo stato complessivamente autorizzato, il CTU in sede di sopralluogo ha rilevato le seguenti difformità:

- le dimensioni del locale tecnico risultano leggermente maggiori rispetto a quanto rappresentato: la lunghezza esterna del locale misura 3,90 metri anziché 3,50 metri come indicato nella planimetria allegata alla D.I.A. n. 2356/1999;
- anche la lunghezza dell'ampliamento realizzato con Licenza edilizia 23/1967 risulta di pochi centimetri più lunga di quanto indicato nella planimetria autorizzata (7,10 metri), tale piccola differenza risulta comunque contenuta nelle tolleranze esecutive ed è evidente che nessuna modifica è stata effettuata dalla sua costruzione;
- risulta presente un piccolo tratto di muro ai lati della porta di ingresso del locale tecnico che nella Autorizzazione Edilizia protocollo n. 1100 del 13/07/1976 non è rappresentato;
- l'unità immobiliare risulta sostanzialmente corrispondente nella distribuzione interna, fatta eccezione per una lieve imprecisione nella rappresentazione del vano wc e per un ampliamento della muratura sul lato sud-ovest del vano ufficio, dove è presente un ispessimento della muratura dovuto presumibilmente ad una canna fumaria, che nella D.I.A. n. 2356/1999 del 31/05/1999 non è indicata ma era indicata nella precedente Licenza edilizia 23/1967. Trattasi, pertanto, di evidente errore materiale del tecnico, perché tale ispessimento era chiaramente presente nell'elaborato precedente.

Per quanto concerne le altezze interne nella D.I.A. n. 2356/1999 del 31/05/1999 non sono riportate e pertanto non si possono fare confronti.

Invece, nella autorizzazione prot. n.1100 del 13/07/1976 l'altezza del vano caldaia è indicata come pari a 3 metri, mentre essa è inferiore e pari a 2,57 metri.

A seguito di interlocuzione con il tecnico comunale è stato possibile verificare quanto segue:

- relativamente alla centrale termica, la quale risulta in lunghezza maggiore rispetto a quanto indicato nei disegni di progetto, si formalizzano le misure attuali.

È infatti evidente che nessuna modifica è stata apportata dalla data di realizzazione (autorizzazione edilizia prot. n. 1100 del 13/07/1976), e che si tratta di un vano tecnico, il quale non incide su volumetria o superficie coperta.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Rientra nella stessa casistica anche il tratto di muro costruito accanto alla porta di ingresso della centrale termica.

Le lievi differenze dimensionali riscontrate e descritte nell'elenco sono attribuibili a una struttura mai modificata nel tempo, come risulta evidente dal sopralluogo e dalla verifica diretta sul posto.

L'ispessimento del muro nell'angolo sud-ovest dell'ufficio, che ospita presumibilmente delle canne fumarie, risulta già rappresentato nella precedente licenza edilizia n. 23/1967, per cui si ritiene che possa essere considerato chiaramente un errore materiale del tecnico redattore nella redazione grafica dell'elaborato successivo.

Stante quanto precede, sarà necessario procedere per la regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate da parte del futuro aggiudicatario alla presentazione di una CILA in sanatoria, nella quale si procederà alla presentazione del corretto rilievo dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne i costi relativi alla presentazione della CILA in sanatoria presso il Comune di Vezza d'Alba, si richiama quanto indicato dal CTU a pag. 88 della perizia, tenendo in debita considerazione che i costi ivi indicati potranno subire variazioni e/o aumenti in funzione di eventuali modifiche legislative o di successive disposizioni adottate dagli uffici comunali.

AGIBILITA'

Si rileva che per questo piano dell'edificio risulta presente il certificato di agibilità datato 2 gennaio 1968, richiesto in data 12 gennaio 1967, relativo alle licenze edilizie n. 3/1966 e n. 23/1967.

Tale certificato riguarda l'intero piano terra, ad eccezione della centrale termica, realizzata successivamente con autorizzazione edilizia n. 1100/1976.

Si evidenzia tuttavia che, all'epoca del rilascio del certificato, il locale oggi oggetto di verifica era destinato a "salone ristorante", con relativo "bar con bancone".

Alla luce del mutamento di destinazione d'uso a negozio con relativo retro e delle modifiche impiantistiche intervenute nel tempo, il tecnico comunale ha riferito che sarà necessario presentare una nuova SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per i locali nella loro attuale configurazione e destinazione d'uso.

AVV. SIMONA NEBIOLO
Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)
Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262
E-mail: simonanebiolo@gmail.com
Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Tale procedura comporterà, evidentemente, l'eventuale messa a norma degli impianti esistenti. Sarà inoltre necessario procedere al ripristino dell'impianto di riscaldamento mediante l'installazione di una nuova caldaia.

Per quanto concerne i costi, si richiama quanto indicato dal CTU a pag. 89 e 90 della perizia, tenendo in debita considerazione che i costi ivi potranno subire variazioni e/o aumenti in funzione di eventuali modifiche legislative o di successive disposizioni adottate dagli uffici comunali.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta inutilizzata e si configura come ufficio dismesso.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di immobile a destinazione ufficio risulta l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE), ai sensi della normativa vigente.

L'APE n. 2025 101374 0010 per NCEU Foglio 3 part. 298 sub. 7 (A/10) con scadenza 31/12/2026, è stata redatta dal CTU specificando nella perizia che, in applicazione di quanto previsto dalle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (D.M. 26 giugno 2015, Appendice C, punto 2.1.3), tale validità è limitata al 31 dicembre dell'anno successivo alla data di emissione, ossia fino al 31 dicembre 2026, in quanto la caldaia dell'unità immobiliare risultava al momento del sopralluogo non funzionante e scollegata e, pertanto, priva dei rapporti di controllo e dei documenti di efficienza energetica aggiornati, come previsto dalla normativa vigente.

REGIME FISCALE

Il regime fiscale dell'immobile comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persona fisica, pertanto, non soggetta ad I.V.A.

LOTTO TRE

**Unità immobiliare sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 32bis (ex 30),
per la piena proprietà**

così censito al

N.C.E.U. Comune di Vezza d'Alba (CN)

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

- **Foglio 3 Particella 298 Sub 9** - Indirizzo: Via Torino n. 32 bis - Piano T - Categoria C/1 - Classe 3 - Consistenza 76 mq - Rendita Euro 1.032,29 - Superficie catastale 76 mq.

L'unità immobiliare costituente il Lotto 3 fa parte di un più ampio fabbricato, composto da tre piani fuori terra che si affaccia su via Torino e si sviluppa in lunghezza all'interno della particella 298 del foglio 3, comprensivo di altre due unità immobiliari identificate ai subalterni 7 e 17 oggetto rispettivamente del Lotto 2 e del Lotto 4 della procedura in oggetto.

L'unità immobiliare del Lotto 3 - identificata con il subalterno 9 della particella 298 del Fg. 3- si trova all'interno del corpo principale del fabbricato, secondo lo schema della "*Foto 7: Schema collocazione subalterni redatto dalla CTU*" a pag. 28 della perizia cui si rimanda per meglio comprendere la posizione delle unità immobiliari.

Sul lato destro del fabbricato è presente un cortile identificato come ente urbano (Fg. 3 part. 298) appartenente alla medesima particella catastale, visibile nella "*Foto : Estratto di mappa Fg. 3 part. 298*" riportata nella planimetria a pag. 29 della perizia cui si rimanda.

All'interno di detto cortile, come si evince dalla perizia, insistono ulteriori costruzioni sul lato est della particella escluse dalla presente procedura immobiliare ma secondo il CTU è presumibile, in quanto non risulta documentato in atti, l'esercizio di un diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari che si affacciano sul medesimo lotto, le quali risultano accessibili dalla strada pubblica via Torino proprio attraverso il cortile in oggetto.

COERENZE

In merito alle coerenze, l'unità immobiliare

- a nord confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3,
- a sud-confina con sub. 17 part. 298 del Fg. 3 (Lotto 4 oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare),
- ad est confina con sub. 7 part. 298 del Fg. 3 (Lotto 2 oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare),
- ad ovest confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fg. 3.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale (negozi), situata nel Comune di Vezza d'Alba, in Via Torino n. 32 bis (ex 30).

L'immobile è ubicato in posizione fronte strada, con affaccio diretto su Via Torino mediante una ampia vetrina d'ingresso.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terreno e si compone dei seguenti locali:

- locale negozio/panetteria,
- laboratorio panetteria,
- locale retro/deposito, suddiviso da una tramezza,
- locale antibagno,
- servizio igienico (WC).

Il locale negozio/panetteria, avente una superficie di circa 26,49 m², si affaccia su Via Torino ed è in parte controsoffittato in corrispondenza dell'area destinata al bancone, che risulta rialzata con una pedana di arredo.

Dal locale negozio con affaccio su via Torino si accede al retrostante laboratorio panetteria, della superficie di 50,80 m², dotato di due finestre e una piccola apertura sul lato nord. L'altezza interna di questo ambiente è pari a 3,95 m.

Dal laboratorio si accede al locale retro/deposito, con superficie complessiva di 19,62 m², suddiviso da una tramezza interna e dotato di porta di uscita verso il lato nord dell'unità immobiliare sul prospetto laterale.

Adiacente al locale deposito si trova un locale antibagno della superficie di 5,25 m² e altezza interna pari a 3,45 m, dotato di finestra verso l'esterno.

Da qui si accede al locale WC, di 1,10 m², privo di aerazione diretta.

Si rileva, sul lato nord, la presenza di un ripostiglio prefabbricato in materiale plastico, la cui installazione non risulta autorizzata e che risulta pertanto da rimuovere.

Impianti tecnologici

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici ordinari.

L'impianto elettrico è costituito da punti luce e prese distribuiti in tutti i locali, in grado di alimentare le attrezzature utilizzate per l'attività commerciale. È presente dispositivo salvavita.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Non risultano presenti impianti di citofonia o videocitofonia, ma esclusivamente un campanello a servizio dell'attività.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete del metano, alla rete telefonica e alla rete fognaria.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, si segnala che la caldaia a gas metano è collocata nel ripostiglio appartenente all'unità immobiliare adiacente (Fig. 3 part. 298 sub. 7).

Questa situazione rappresenta una criticità, poiché la caldaia non si trova in un locale di proprietà esclusiva della presente unità e, pertanto, potrebbe implicare un eventuale spostamento della stessa, salvo autorizzazione/accordi con la proprietà dell'unità immobiliare adiacente.

Inoltre, non sono stati reperiti atti o documenti, che legittimino formalmente la presenza della caldaia nell'unità confinante.

Pertanto questa criticità potrebbe implicare un eventuale spostamento della stessa salvo autorizzazione/accordi con la proprietà dell'unità immobiliare adiacente.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la medesima caldaia sopra descritta.

È presente uno split per la climatizzazione nel solo locale negozio affacciato su Via Torino; l'unità esterna è installata sulla parete nord dell'edificio.

Non vi sono impianti di climatizzazione nei restanti ambienti, inclusi il laboratorio e i locali di servizio.

Il servizio igienico è dotato di sanitari a pavimento di tipo tradizionale, con cassetta esterna. Il locale WC è privo di finestra, mentre l'antibagno dispone di apertura verso l'esterno. All'interno del bagno è presente un attacco per lavatrice.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità relativo agli impianti tecnologici presenti.

Pertanto, tutti gli impianti tecnologici presenti (elettrico, termico, idrosanitario, ecc.) dovranno essere sottoposti a verifica da parte di ditta specializzata, al fine di accertarne la conformità alle normative vigenti, con eventuali interventi di messa a norma ove necessario.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Si rileva la presenza diffusa di tubazioni e cavi che corrono esternamente lungo le pareti ed evidenzia che detta situazione dovrà essere oggetto di verifica in merito alla conformità alle normative vigenti.

Stato delle finiture

Le finiture dell'unità immobiliare si presentano in uno stato di conservazione ordinario, tenuto conto della vetustà complessiva dell'immobile, risalente agli anni 1966/1967.

All'interno del locale commerciale sono state presumibilmente eseguite opere di manutenzione nel tempo, poiché gli ambienti risultano ordinati e ben mantenuti.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

La porta d'ingresso è costituita dalla vetrina affacciata su Via Torino, realizzata in vetro e metallo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, mentre le tapparelle sono in metallo zincato.

Tutti i serramenti destinati all'attività commerciale risultano dotati di zanzariere.

Le porte interne sono in legno od in legno con specchiature in vetro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico è in discreto stato manutentivo ed è dotato di wc a pavimento di tipo tradizionale, con cassetta esterna.

Come già evidenziato in merito all'assenza di dichiarazione di conformità, occorre verificare il funzionamento degli impianti e degli apparecchi presenti.

Nella perizia si evidenziano alcuni fenomeni di efflorescenze saline nella parte più prossima al pavimento, derivanti presumibilmente da umidità di risalita, dal momento che l'unità immobiliare è locata ed arredata, che potrebbero essere presenti, come per l'unità immobiliare adiacente, anche in altre localizzazioni non visibili perché coperte dalle attrezzature.

Per la visione di tutti i locali dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione fotografica Allegato 2 e per le planimetrie dell'unità immobiliare all'Allegato A - Elaborati grafici.

In particolare si rimanda alle fotografie dalla 34-35 per gli esterni, dalla foto 36 alla 49 per gli interni della specifica unità immobiliare.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Distanza dai servizi

L'unità immobiliare è ubicata con affaccio diretto su Via Torino, asse viario principale del Comune di Vezza d'Alba, in una zona discretamente servita e dotata di buoni collegamenti. Nell'intorno immediato si rileva la presenza di esercizi commerciali di prima necessità, tra cui bar, alimentari, macelleria e tabaccheria, elementi che contribuiscono a qualificare il contesto urbano di riferimento.

Sono facilmente accessibili le fermate del trasporto pubblico extraurbano, raggiungibili a piedi in pochi minuti, favorendo così il collegamento con i centri limitrofi.

Nel contesto urbano sono inoltre presenti una scuola primaria e alcuni servizi bancari, mentre l'ufficio postale e i principali supermercati si trovano a breve distanza e sono comodamente raggiungibili in auto.

La zona gode di buoni collegamenti viari e si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale, tranquillo e ben organizzato.

Nel complesso, la posizione dell'immobile risulta favorevole per l'insediamento di attività commerciali che necessitino di una sede facilmente accessibile e dotata di servizi di supporto nelle vicinanze.

Barriere architettoniche

L'unità immobiliare, destinata ad oggi ad attività commerciale (panetteria) e realizzata nel 1966 con Licenza edilizia n. 3/1966, è antecedente all'entrata in vigore della Legge 9 gennaio 1989, n.13, relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Essendo situata al piano terra, l'unità risulta teoricamente adattabile ai sensi della normativa vigente.

Tuttavia, le dimensioni delle porte interne e del servizio igienico non rispettano i requisiti previsti per garantire l'accessibilità completa a tutti i vani, rendendo necessari eventuali interventi di adeguamento per consentirne l'utilizzo anche da parte di persone con ridotta capacità motoria.

Si rileva, invece, che l'accessibilità al locale negozio sul fronte principale risulta più facilmente adattabile, limitandosi alla verifica della dimensione della porta di ingresso e alla gestione del piccolo gradino esistente.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Delle superfici calpestabili

La superficie interna utile calpestabile:

- del locale commerciale è pari a 26,49 mq,
- dei locali retro del commerciale è pari a 70,42 mq,
- dei locali di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 6,35 mq.

Millesimi e dati condominiali

Come dichiarato dal debitore esecutato, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non risulta formalmente costituito in condominio, con nomina dell'Amministratore e regolamento di condominio.

La gestione dello stabile è stata fino ad oggi effettuata in forma informale, poiché la maggior parte delle unità immobiliari risulta di proprietà del debitore stesso o di suoi familiari.

Pertanto, non è stato possibile acquisire né elaborare dati relativi ai millesimi di proprietà, al regolamento condominiale o alle eventuali spese condominiali, in quanto tali documenti non risultano esistenti e reperibili.

Il debitore esecutato non ha fornito alcuna documentazione relativa alle spese condominiali e/o spese di gestione.

Si segnala che nonostante non esista ad oggi un Amministratore, con regolamento di condominio, il condominio si costituisce comunque “automaticamente” in presenza di più di due proprietari, senza necessità di particolari formalità, per effetto della comunione delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Tali parti comuni comprendono, tra l'altro, il tetto, le scale, i muri maestri, il cortile, l'ascensore (se presente) e gli impianti comuni (ove esistenti).

Si rileva che, allo stato attuale, le unità immobiliari presenti nel fabbricato principale risultano complessivamente otto, così suddivise: quattro abitazioni, un ufficio, due negozi e un magazzino/deposito al piano interrato, tra le quali 3 sono oggetto di procedura.

A tali unità si aggiungono sei box auto in corpo staccato, non ricompresi nella presente procedura.

L'edificio, secondo quanto riferito dal debitore esecutato, rientra in un contesto condominiale con un numero di condomini inferiore alla soglia stabilita dall'art.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

1129 del Codice Civile per la nomina obbligatoria dell'amministratore, non risultando ad oggi attualmente presenti più di otto distinti proprietari e pertanto non sussiste l'obbligo né della nomina dell'amministratore né dell'adozione di un regolamento condominiale, che diviene obbligatorio solo in presenza di più di dieci condomini, salvo diversa volontà dei proprietari.

Il numero effettivo dei condomini, ai fini dell'eventuale obbligatorietà della nomina dell'amministratore e della redazione del regolamento condominiale, sarà pertanto da verificarsi in prospettiva futura, in funzione della corretta gestione dello stabile.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Per quanto concerne la specifica ed articolata storia autorizzativa del fabbricato ove è ubicato il Lotto 3 si richiama integralmente quanto riportato dal CTU nella perizia (pagg. 80-86).

L'ultimo titolo edilizio avente per oggetto l'unità immobiliare contraddistinta come Lotto 3 è rappresentato dalla D.I.A. n. 60/2002 per "*formazione di una nuova apertura sul prospetto nord del fabbricato*".

Rispetto allo stato complessivamente autorizzato, si rilevano le seguenti differenze/difformità:

- alcune lievi discrepanze, riconducibili a imprecisioni nelle altezze interne (che in realtà sono pari a 3.95 metri mentre venivano indicate a 4 metri), configurabili come errori materiali del tecnico redattore dell'epoca, considerato che l'altezza dei solai interpiano non risulta essere stata modificata rispetto alla costruzione originaria del fabbricato, o all'apposizione di pavimentazione su quella esistente,
- la tramezza esistente fra il negozio ed il laboratorio non è in realtà in corrispondenza dello spigolo ma spostata di circa 40 cm, rispetto all'attuale collocazione,
- presenza di una nicchia nel muro sul lato est dell'unità immobiliare,
- si rileva sul lato nord, la presenza di un manufatto ad uso ripostiglio, realizzato con lastre in materiale plastico e copertura dello stesso tipo, che dovrà essere rimosso.

Per la regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare una CILA in sanatoria, comprensiva del rilievo aggiornato e conforme dello stato attuale dell'unità immobiliare.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Per quanto concerne i costi relativi alla presentazione della CILA in sanatoria presso il Comune di Vezza d'Alba, si richiama quanto indicato dal CTU a pag. 90 della perizia, tenendo in debita considerazione che i costi ivi indicati potranno subire variazioni e/o aumenti in funzione di eventuali modifiche legislative o di successive disposizioni adottate dagli uffici comunali.

AGIBILITÀ

Si rileva che per questo piano dell'edificio risulta il certificato di agibilità datato 2 gennaio 1968, richiesto in data 12 gennaio 1967, relativo alle licenze edilizie n. 3/1966 e n. 23/1967.

Tale certificato riguarda l'intero piano terra, ad eccezione della centrale termica, realizzata successivamente con autorizzazione edilizia n. 1100/1976.

Si evidenzia tuttavia che, all'epoca del rilascio del certificato, il locale oggi oggetto di verifica era destinato a "salone ristorante", con relativo "bar con bancone". Alla luce del mutamento di destinazione d'uso a negozio-panetteria, con retro laboratorio e delle modifiche impiantistiche intervenute nel tempo, il tecnico comunale ha confermato al CTU la necessità di presentare una nuova SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), riferita all'attuale configurazione e destinazione dei locali, corredata da idonea documentazione come indicato a pag. 91 della perizia.

Tale procedura comporterà, evidentemente, l'eventuale messa a norma degli impianti esistenti, i quali potrebbero risultare attualmente non conformi e per i quali non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Sarà inoltre necessario verificare la situazione della caldaia di riscaldamento che attualmente, è collocata nella centrale termica dell'unità immobiliare adiacente, con la possibilità di dover procedere ad una sua ricollocazione in uno spazio di proprietà da definirsi, in quanto ad oggi non è stato ritrovato alcun documento che ne autorizzi la collocazione nell'attuale posizione.

Per quanto concerne i costi relativi si richiama quanto indicato dal CTU a pag. 92 della perizia, tenendo in debita considerazione che i costi ivi potranno subire variazioni e/o aumenti in funzione di eventuali modifiche legislative o di successive disposizioni adottate dagli uffici comunali.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Per l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Vezza d'Alba al Foglio 3, particella 298, subalterno 9 (categoria C/1), sita in via Torino 32 bis, è in corso un contratto di locazione registrato in data 18/07/2011.

Tale contratto stipulato in data 01/07/2011 e registrato il 18/07/2011 ha durata dal 01/07/2011 al 30/06/2017 per una durata di 6 anni, con proroga fino al 18/07/2029, per un importo di 9.600 euro/annui.

Dai riscontri effettuati dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che detto contratto di locazione è stato registrato in data antecedente all'atto di pignoramento e, pertanto, risulta opponibile alla procedura esecutiva, in quanto stipulato anteriormente e la durata del contratto va dal 01/07/2011 al 18/07/2029, essendo stata confermata la proroga.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di immobile a destinazione commerciale risulta l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE), ai sensi della normativa vigente: APE n. 2025 101374 0011 per NCEU Foglio 3 part. 298 sub.9 (C/1) con scadenza 09/05/2035.

LOTTO QUATTRO

**Unità immobiliare sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 32,
per la piena proprietà**

così censito al

N.C.E.U. Comune di Vezza d'Alba (CN)

- **Foglio 3 Particella 298 Sub 17** - Indirizzo: Via Torino n. 32 - Piano T - Categoria C/1 - Classe 2 - Consistenza 70 mq - Rendita Euro 817,04 - Superficie catastale 75 mq.

L'unità immobiliare costituente il Lotto 4 fa parte di un più ampio fabbricato, composto da tre piani fuori terra che si affaccia su via Torino e si sviluppa all'interno della particella 298 del foglio 3, comprensivo di altre due unità immobiliari identificate ai subalterni 7 e 9 oggetto rispettivamente del Lotto 2 e del Lotto 3 della procedura in oggetto.

L'unità immobiliare del Lotto 4 -identificata con il subalterno 17 della particella 298 del Fig. 3- si trova all'interno del corpo principale del fabbricato, secondo lo schema

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

della “Foto 7: Schema collocazione subalterni redatto dalla CTU” a pag. 28 della perizia cui si rimanda per meglio comprendere la posizione delle unità immobiliari.

Sul lato destro del fabbricato è presente un cortile identificato come ente urbano (Fig. 3 part. 298) appartenente alla medesima particella catastale, visibile nella “Foto: Estratto di mappa Fig. 3 part. 298” riportata nella planimetria a pag. 29 della perizia cui si rimanda.

All'interno di detto cortile, come si evince dalla perizia, insistono ulteriori costruzioni sul lato est della particella escluse dalla presente procedura immobiliare ma secondo il CU è presumibile, in quanto non risulta documentato in atti, l'esercizio di un diritto di passaggio a favore delle unità immobiliari che si affacciano sul medesimo lotto, le quali risultano accessibili dalla strada pubblica via Torino, proprio attraverso il cortile in oggetto.

COERENZE

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- a nord confina con sub. 9 part. 298 del Fig. 3 (Lotto 3 oggetto della stessa procedura esecutiva immobiliare);
- a sud confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fig. 3,
- ad est confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fig. 3,
- ad ovest confina con vuoto su ente urbano part. 298 del Fig. 3,

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Trattasi di unità commerciale con locale principale con accesso diretto su via Torino 32 mediante ampia e visibile vetrina.

L'unità immobiliare, che è tutta sita al piano terra, risulta così composta:

- negozio,
- retro/deposito,
- bagno,
- antibagno.

Come risulta chiaramente dalla planimetria riportata nell'Allegato A - Elaborati Grafici, Tavola 8), a cui si rimanda, e dall'elaborato riportato alla Foto 7) a pagina 28 della perizia, l'unità commerciale risulta costituita da due porzioni distinte, divise tra loro dalla presenza del vano scala.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Il locale commerciale principale, con accesso diretto dal fronte strada su Via Torino, presenta una superficie pari a 42,72 m² e un'altezza interna di 3,50 metri. Tale ambiente non risulta direttamente comunicante con i locali retrostanti.

Questi ultimi sono composti da:

- un locale retro/deposito di 33,08 m², con altezza interna di 3,50 metri;
- un locale antibagno di 4,00 m², privo di areazione naturale;
- un locale bagno adiacente di 5,13 m², anch'esso privo di areazione naturale.

Sia il locale commerciale su Via Torino, sia il locale retrostante, dispongono di ampie superfici finestrate rivolte verso sud. Inoltre, il locale retro è dotato di una porta finestra sul lato est, che consente l'accesso diretto al cortile, oltre all'uscita sul vano scale centrale.

Stessa uscita sul vano scala centrale è presente anche per il locale commerciale principale su via Torino.

Impianti tecnologici

L'unità immobiliare risulta dotata degli ordinari impianti tecnologici.

L'impianto elettrico è presente in tutti gli ambienti, con una regolare distribuzione di punti luce e prese, ed è inoltre dotato di citofono e di interruttore differenziale (salvavita).

Si rileva la presenza di alcuni cavi e canaline che corrono esternamente lungo le pareti. Tale situazione dovrà essere oggetto di verifica al fine di accertarne la conformità alle normative vigenti.

L'immobile è allacciabile alla rete telefonica ed è collegato alla rete fognaria.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da una caldaia a gas metano, collocata all'esterno, sull'angolo sud tra le due unità immobiliari (subalterno 7 costituente e subalterno 17 della part. 298), fissata sulla parete esterna.

Il CTU riferisce nella perizia che detta caldaia risulta guasta e non funzionante. La distribuzione del calore avviene tramite ventilconvettori a parete, integrati da un radiatore a parete nel servizio igienico.

L'impianto idrosanitario è presente un servizio igienico dotato di sanitari ordinari del tipo a pavimento, con cassetta di scarico esterna, e relativo antibagno.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Tale antibagno funge anche da disimpegno, in quanto è dotato di una porta che consente l'accesso al vano scale che conduce ai piani superiori del fabbricato.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità relativo agli impianti tecnologici presenti.

Pertanto, tutti gli impianti tecnologici presenti (elettrico, termico, idrosanitario, ecc.) dovranno essere sottoposti a verifica da parte di ditta specializzata, al fine di accertarne la conformità alle normative vigenti, con eventuali interventi di messa a norma ove necessario.

Stato delle finiture

L'unità immobiliare presenta uno stato di finitura ordinario per la datazione del fabbricato che ha circa 58 anni di vetustà. Attualmente si compone di locali vuoti, non utilizzati da diverso tempo.

La pavimentazione e i rivestimenti a parete risultano realizzati con piastrelle in ceramica.

Si riscontrano alcune porzioni di zoccolini della pavimentazione distaccate, che necessitano di essere reinstallate e riposizionate; i tratti asportati non risultano presenti in loco.

La porta d'ingresso al locale commerciale è costituita dalla vetrina affacciata su via Torino realizzata in vetro e metallo.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice fatta eccezione per la vetrina e la portafinestra sul retro che sono in metallo e vetro, mentre le tapparelle sono in metallo zincato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico si trova in stato di scarsa manutenzione: risulta datato e non utilizzato da tempo.

A causa della mancanza delle dichiarazioni di conformità, occorre verificare il funzionamento degli impianti e degli apparecchi presenti.

Sono presenti fenomeni di umidità con presenza di muffe nere nella porzione retrostante dell'unità immobiliare, in prossimità del pavimento, che necessitano di opportuni interventi ed anche altre efflorescenze saline nella parte più prossima al

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

pavimento, derivanti presumibilmente da umidità di risalita, sia nel locale sul fronte che nel locale sul retro.

Per la visione di tutti i locali dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione fotografica Allegato 2 e per le planimetrie dell'unità immobiliare all'Allegato A Elaborati grafici Tavola 08.

In particolare si rimanda alle fotografie dalla 50-51 per gli esterni, dalla foto 52 alla 64 per gli interni della specifica unità immobiliare.

Distanza dai servizi

L'unità immobiliare è ubicata con affaccio diretto su Via Torino, asse viario principale del Comune di Vezza d'Alba, in una zona discretamente servita e facilmente accessibile. Nell'intorno immediato si rileva la presenza di vari esercizi commerciali di prima necessità, quali bar, negozi di alimentari, una macelleria e una tabaccheria.

A pochi minuti a piedi sono raggiungibili le fermate del trasporto pubblico extraurbano, che favoriscono un buon collegamento con i centri limitrofi.

Il contesto urbano è inoltre caratterizzato dalla presenza di servizi bancari e di una scuola primaria, mentre l'ufficio postale e i principali supermercati si trovano a breve distanza e sono facilmente raggiungibili in auto.

La zona è ben collegata alla viabilità locale e offre un contesto urbano tranquillo e ordinato.

Nel complesso, la posizione dell'immobile risulta favorevole per l'insediamento di attività commerciali, grazie alla buona accessibilità e alla presenza di servizi utili nelle immediate vicinanze.

Barriere architettoniche

L'unità immobiliare, destinata ad oggi ad attività commerciale e realizzata nel 1966 con licenza edilizia n. 3/1966 ed è antecedente all'entrata in vigore della Legge 9 gennaio 1989, n.13, recante disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra, risulta teoricamente adattabile ai sensi della normativa vigente. Tuttavia, le dimensioni delle porte interne e delle apparecchiature del servizio igienico non

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

rispettano i requisiti previsti per l'accessibilità completa, come stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (*"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati"*), rendendo necessari eventuali interventi di adeguamento per consentirne l'utilizzo anche da parte di persone con ridotta capacità motoria.

Il locale commerciale al piano terra con affaccio su Via Torino risulta facilmente adattabile mediante semplici operazioni di verifica e/o adeguamento delle dimensioni del serramento di ingresso e della gestione del piccolo gradino esistente.

Delle superfici calpestabili

La superficie interna utile calpestabile:

- del locale commerciale è pari a 42,72 mq,
- dei locali retro del commerciale è pari a 33,08 mq,
- dei locali di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 9,13 mq.

Millesimi e dati condominiali

Come dichiarato dal debitore esecutato, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non risulta formalmente costituito in condominio, con nomina dell'Amministratore e regolamento di condominio.

La gestione dello stabile è stata fino ad oggi effettuata in forma informale, poiché la maggior parte delle unità immobiliari risulta di proprietà del debitore stesso o di suoi familiari.

Pertanto, non è stato possibile acquisire né elaborare dati relativi ai millesimi di proprietà, al regolamento condominiale o alle eventuali spese condominiali, in quanto tali documenti non risultano esistenti e reperibili.

Il debitore esecutato non ha fornito alcuna documentazione relativa alle spese condominiali e/o spese di gestione.

Si segnala che nonostante non esista ad oggi un Amministratore, con regolamento di condominio, il condominio si costituisce comunque "automaticamente" in presenza di più di due proprietari, senza necessità di particolari formalità, per effetto della comunione delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Tali parti comuni comprendono, tra l'altro, il tetto, le scale, i muri maestri, il cortile, l'ascensore (se presente) e gli impianti comuni (ove esistenti).

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Si rileva che, allo stato attuale, le unità immobiliari presenti nel fabbricato principale risultano complessivamente otto, così suddivise: quattro abitazioni, un ufficio, due negozi e un magazzino/deposito al piano interrato, tra le quali 3 sono oggetto di procedura.

A tali unità si aggiungono sei box auto in corpo staccato, non ricompresi nella presente procedura.

L'edificio, secondo quanto riferito dal debitore esecutato, rientra in un contesto condominiale con un numero di condomini inferiore alla soglia stabilita dall'art. 1129 del Codice Civile per la nomina obbligatoria dell'amministratore, non risultando ad oggi attualmente presenti più di otto distinti proprietari e pertanto non sussiste l'obbligo né della nomina dell'amministratore né dell'adozione di un regolamento condominiale, che diviene obbligatorio solo in presenza di più di dieci condomini, salvo diversa volontà dei proprietari.

Il numero effettivo dei condomini, ai fini dell'eventuale obbligatorietà della nomina dell'amministratore e della redazione del regolamento condominiale, sarà pertanto da verificarsi in prospettiva futura, in funzione della corretta gestione dello stabile.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Per quanto concerne la specifica ed articolata storia autorizzativa del fabbricato ove è ubicato il Lotto 4 si richiama integralmente quanto riportato nella perizia (pagg. 80-86).

L'ultimo titolo edilizio autorizzato di riferimento, con il quale eseguire i confronti per questa unità è costituito dalla SCIA n. 7 del 2016, relativa a "*cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio con demolizione di un tramezzo in cartongesso*".

Dal confronto tra la planimetria allegata alla suddetta pratica edilizia e il rilievo dello stato di fatto eseguito dal CTU, riportato all'Allegato A Elaborati Grafici, è emerso quanto segue:

- la configurazione planimetrica attuale risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato;
- le lievi variazioni riscontrate nelle misure interne riconducibili alle tolleranze esecutive ammesse ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001,

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

- l'altezza interna rilevata in loco corrisponde a quanto indicato nel progetto assentito (SCIA 7/2016).

Per la regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare una CILA in sanatoria, comprensiva del rilievo aggiornato e conforme dello stato attuale dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne i costi relativi alla presentazione della CILA in sanatoria presso il Comune di Vezza d'Alba, si richiama quanto indicato dal CTU a pag. 94 della perizia, tenendo in debita considerazione che i costi ivi potranno subire variazioni e/o aumenti in funzione di eventuali modifiche legislative o di successive disposizioni adottate dagli uffici comunali.

AGIBILITA'

Si rileva che per il piano oggetto di verifica risulta presente certificato di agibilità datato 2 gennaio 1968, richiesto il 12 gennaio 1967, relativo alle licenze edilizie n. 3/1966 e n. 23/1967.

Tale certificato riguarda l'intero piano terra, ad eccezione della centrale termica, realizzata successivamente con autorizzazione edilizia n. 1100/1976.

Si evidenzia, tuttavia, che al momento del rilascio del certificato, il locale attualmente oggetto di analisi risultava destinato a “cucina di ristorante”, con annesso ripostiglio, locale lavabo e servizi igienici posti sul retro.

Alla luce del mutamento della destinazione d'uso a “ufficio” rispetto alla precedente destinazione che aveva ottenuto l'agibilità, e delle modifiche impiantistiche nel tempo, si evidenzia la necessità di presentare una nuova SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per i locali nella loro attuale configurazione e destinazione d'uso, corredata da idonea documentazione come indicato a pag. 94 della perizia.

Tale procedura comporterà, evidentemente, l'eventuale messa a norma degli impianti, i quali potrebbero risultare attualmente non conformi, e per i quali non è stata fornita alcuna certificazione.

Sarà inoltre necessario procedere al ripristino dell'impianto di riscaldamento, mediante l'installazione di una nuova caldaia.

Per quanto concerne i costi si richiama quanto indicato dal CTU a pag. 94 della perizia, tenendo in considerazione che i costi ivi riportati potranno subire variazioni

AVV. SIMONA NEBIOLO
Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)
Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262
E-mail: simonanebiolo@gmail.com
Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

e/o aumenti in funzione di eventuali modifiche legislative o di successive disposizioni adottate dagli uffici comunali.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare a destinazione commerciale, risulta inutilizzata, priva di arredi e completamente vuota.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di immobile a destinazione commerciale risulta l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE), ai sensi della normativa vigente.

L'APE n. 20162069720006 per Foglio 3 part. 298 sub. 17 è scaduta il 14/03/2026 e, stante l'assenza delle condizioni per la predisposizione di A.P.E. con scadenza decennale, per espressa disposizione del G.E. con provvedimento del 04/05/2026, la predisposizione della stessa certificazione è stata differita all'eventuale aggiudicazione del bene, onde evitare la duplicazione delle spese a carico della procedura.

<<>>

Le condizioni del compendio immobiliare oggetto di vendita sono meglio descritte nella perizia di stima redatta dall'Arch. Alessandra Bodda che qui si deve intendere interamente richiamata e trascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale pubblicata anch'essa, unitamente al presente avviso sui siti internet: www.astegiudiziarie.it www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustiziapiemonte.it www.astalegale.net cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

All'avviso si applica l'art. 173-*quater* delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civile.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita del compendio immobiliare come sopra identificato avverrà in quattro lotti:

LOTTO UNO al prezzo base di **Euro 177.000,00** (Euro centosettantasettemila/00). Sono ammesse anche offerte inferiori al prezzo indicato fino al limite del 75% del prezzo base [offerta minima **Euro 132.750,00** (Euro centotrentaduemilasettecentocinquanta/00)].

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

LOTTO DUE al prezzo base di **Euro 43.500,00** (Euro quarantatremilacinquecento/00). Sono ammesse anche offerte inferiori al prezzo indicato fino al limite del 75% del prezzo base [offerta minima **Euro 32.625,00** (Euro trentaduemilaseicentoventicinque/00)].

LOTTO TRE al prezzo base di **Euro 78.500,00** (Euro settantottomilacinquecento/00). Sono ammesse anche offerte inferiori al prezzo indicato fino al limite del 75% del prezzo base [offerta minima **Euro 58.875,00** (Euro cinquantottomilaottocentostantacinque/00)].

LOTTO QUATTRO al prezzo base di **Euro 73.000,00** (Euro settantatremila/00). Sono ammesse anche offerte inferiori al prezzo indicato fino al limite del 75% del prezzo base [offerta minima **Euro 54.750,00** (Euro cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00)].

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare.

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. 380/01 ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti eventuali, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per trascritta, consultabile sui siti internet: www.astegiudiziarie.it www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustiziapiemonte.it www.astalegale.net e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per una esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento gli immobili saranno liberati, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle trascrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni non dipendenti dalla procedura esecutiva saranno a

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

cura e spese dell'aggiudicatario. La vendita, come già indicato, è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta in alcun modo.

2. Le offerte di acquisto, le quali sono irrevocabili fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., potranno essere formulate soltanto in via telematica 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 sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura (comunque indicato al punto 8 del presente avviso); il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Si precisa che il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net s.p.a, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it ed il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Simona Nebiolo.

3. L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola 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.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

4. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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 avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (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).
5. L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita I.V.A., residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato all'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere 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 per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma, c.p.c. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di dichiararli successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015).

6. L'offerta deve altresì contenere le seguenti indicazioni: 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 prezzo offerto, nonché 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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; 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.
7. All'offerta dovranno essere necessariamente allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; la richiesta di agevolazioni fiscali; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad es. 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 offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

8. L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura n. rapporto BANCA di ASTI S.p.A. - Agenzia n. 22 - Refrancore (AT), Via Asti n. 34 - IBAN IT60M0608547620000000025702 - TRIBUNALE DI ASTI - ESEC. IMM. R.G. 146/2023.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto d'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito del gestore della vendita telematica.

9. Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 146/2023 RGE, lotto n. 1 versamento cauzione” e/o il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 146/2023 RGE, lotto n. 2 versamento cauzione” e/o il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 146/2023 RGE, lotto n. 3 versamento cauzione” e/o il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 146/2023 RGE, lotto n. 4 versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
10. 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 D.P.R. 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

11. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio di gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

FISSA

per l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara in modalità telematica asincrona e per ogni ulteriore determinazione inerente la vendita, ivi compreso l'apertura della suddetta gara la data del **22 luglio 2026 ore 14,00**.

A tale incumbente potranno assistere, presso lo studio dell'Avv. Roberta Rosso, sito in Asti (AT), Via Ricciardi n. 1, le parti processuali, ossia il creditore procedente, i creditori intervenuti, i comproprietari, l'esecutato, il Custode, i creditori iscritti non intervenuti e i rispettivi procuratori anche al fine di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il tutto secondo le seguenti modalità:

- α) l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute 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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- β) All'udienza il Professionista Delegato: - verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare; - verificherà l'effettivo accredito

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo, secondo le modalità e nei termini sopra indicati; - provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari dichiarando aperta la gara.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

χ) Qualora sia presentata una sola offerta, superiore o pari al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia, invece, inferiore al prezzo base d'asta ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione, fatte salve le seguenti ipotesi: 1) qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che saranno espressamente indicate nel verbale; 2) nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso il delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli altri adempimenti consequenziali.

δ) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, subito dopo la verifica di ammissibilità delle stesse, sarà aperta dal Delegato la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

La gara avrà la durata di giorni 6, dal 22 luglio 2026 (giorno dell'esame delle offerte), subito dopo la verifica dell'ammissibilità, fino al giorno 27 luglio 2026 ore 12,00.

Nel corso di tale gara, ciascuna **offerta in aumento** non potrà essere inferiore ad **€ 2.000,00 per il Lotto n. 1** e ad **€ 1.000,00 per il Lotto n. 2 € 1.500,00 per il Lotto 3 ed € 1.500,00 per il Lotto 4** con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Si precisa che qualora siano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di altri 15 (quindici) minuti per dare possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte nel periodo del prolungamento.

All'esaurimento del tempo di svolgimento della gara, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica, tutti i partecipanti potranno vedere l'offerta recante l'importo maggiore, mentre sarà visibile al solo Delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Lo stesso Delegato provvederà quindi ad effettuare l'aggiudicazione, tramite la stessa piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicata dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica 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 per la vendita o tramite SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dare luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato 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 del prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità altresì di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria: a) del verbale di aggiudicazione; b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale del gestore della vendita telematica unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse. Entro lo stesso termine di 10 giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi e le cauzioni versate al netto di eventuali spese e commissioni bancarie.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Si precisa infine che, in caso di vendita di più lotti, le operazioni di vendita saranno sospese, ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia già stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali risultano dagli atti di intervento e dalle spese sostenute fino al momento della vendita, dandone immediata notizia al GE.

Il residuo prezzo - detratto l'importo della cauzione già versata - dovrà essere pagato tramite bonifico bancario nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data dell'udienza (con sospensione del

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

suddetto termine nel periodo feriale, tra il 1° agosto ed il 31 agosto). È in facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine di 120 giorni per accelerare l'emissione del decreto di trasferimento. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, sempre tramite bonifico bancario, l'importo delle spese di trasferimento del bene a suo carico. I suddetti bonifici dovranno essere effettuati sul conto corrente già indicato: n. rapporto BANCA di ASTI S.p.A. - Agenzia n. 22 - Refrancore (AT), Via Asti n. 34 - IBAN IT60M0608547620000000025702 - TRIBUNALE DI ASTI - ESEC. IMM. R.G. 146/2023.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire una corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

- e) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al sottoscritto Professionista Delegato.

Nel caso in cui il creditore procedente o uno dei creditori intervenuti abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel suddetto contratto, a condizione che, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o omissioni nel calcolo del credito da parte dell'Istituto Fondiario ovvero contestazioni del credito stesso da parte dell'aggiudicatario non costituiranno giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento entro il termine indicato nell'offerta o comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non intende avvalersi della facoltà anzidetta, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 385/93, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, sul conto corrente che il medesimo avrà già comunicato al Delegato prima della vendita, entro il termine fissato per il saldo del prezzo, l'importo di tale saldo, fino alla concorrenza del credito dell'Istituto

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Fondario per capitale, interessi e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato; in ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, *ex art. 2* settimo comma DM 22/2015 (che verrà comunicato dal delegato) non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenga un'indicazione dettagliata della voci costitutive del credito assistito da ipoteca, l'Istituto Fondiario dovrà depositare sul PCT e comunicare via PEC al sottoscritto Professionista Delegato una nota di precisazione del credito, nel quale si dovrà specificare: la data di inizio della morosità (scadenza della prima rata rimasta insoluta), numero delle rate insolte, del capitale residuo, dei criteri di calcolo degli interessi.

Il sottoscritto Professionista Delegato verificherà poi la natura di mutuo fondiario del credito azionato, la data di iscrizione dell'ipoteca, la corretta quantificazione del credito assistito da ipoteca.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà l'ipoteca di primo grado per cui solo a quest'ultimo dovrà essere pagato il saldo prezzo.

- ϕ) A precisazione di quanto esposto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista Delegato la somma che gli verrà indicata per le spese a suo carico.
- γ) L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- η) Se l'aggiudicatario non provvederà al saldo del prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario medesimo e la cauzione sarà incamerata a titolo di multa e sarà fissato un nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.
- ι) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal

AVV. SIMONA NEBIOLO

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: simonanebiolo@gmail.com

Pec: nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu

Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato, come da autorizzazione del G.E. del 12.05.2026, presso lo studio dell'Avv. Roberta Rosso in Asti, Via Ricciardi n. 1 [Tel. 0141-23.20.89 - Fax 0141-17.84.438 (recapiti diretti professionista delegato Avv. Simona Nebiolo: Tel. 0141-17.13.254 - Fax 0141-18.50.262)] ove sarà possibile rivolgersi per eventuali informazioni nei giorni feriali, previo appuntamento telefonico.

- φ) Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie. L'avviso d'asta sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima sui siti Internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustiziapiemonte.it www.astalegale.net almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo mail: simonanebiolo@gmail.com sarà inviata copia della perizia del CTU.
- κ) Custode: Istituto Vendite Corso Francia 81 - (10138) Torino, Tel. 011/473.17.14 - Fax 011/473.05.62, mail immobiliari@ivgpiemonte.it che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

Refrancore (AT), lì 19 maggio 2026

Il Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Simona Nebiolo