

Professionista delegato:
Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 251/2021 + 178/2025 - Vendita del **10/12/2026 h. 16:00**
Il Professionista delegato, Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (CN), Via Cerrato n. 1, nominato dal G.E., ora Dott.ssa Laura Brizi, con Ordinanza in data 10-11/04/2024,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

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

LOTTO DUE:

descrizione sintetica del compendio immobiliare

capannone rurale e terreni adiacenti, ubicati in Asti, Frazione Casabianca n. 103/b, alla sommità della collina posta a sud della strada comunale per Casabianca - Valleandona, di seguito meglio descritto:

• **Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Asti come segue:

- **Sez. Urb. AT, Foglio 18, Part. 928**; indirizzo: Fraz. Casabianca n. 103; D/10; Piano T-1; Rendita €. 3.764,00;

- **Sez. Urb. AT, Foglio 18, Part. 1201, subalterno 1**; indirizzo: Fraz. Casabianca n. 103; area urbana; sup. 75 mq.;

• **Terreni**

identificati al Catasto Terreni del Comune di Asti come segue:

- **Foglio 18, Part. n. 168 A**, sem. 4, sup. 570 mq., rd. € 1,18 ra. € 1,18;

- **Foglio 18, Part. n. 168 B**, BC 1, sup. 830 mq., rd. € 1,29, ra. € 0,64;

- **Foglio 18, Part. n. 169**, BC 1, sup. 1400 mq., rd. € 2,17, ra. € 1,08;

- **Foglio 18, Part. n. 170**, sem. 4, sup. 2740 mq., rd. € 5,66, ra. € 5,66;

- **Foglio 18, Part. n. 173**, Pr. 3, sup. 9600 mq., rd. € 12,39, ra. € 22,31;

- **Foglio 18, Part. n. 174**, sem. 3, sup. 1140 mq., rd. € 4,71, ra. € 3,53;

- **Foglio 18, Part. n. 1202**, sem. 3, sup. 5750 mq., rd. € 23,76, ra. € 17,82;

- **Foglio 18, Part. n. 1201**, mq. 75, Ente Urbano;

- **Foglio 18, Part. n. 928**, mq. 6823, Ente Urbano (sul quale insiste il fabbricato).

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono state pignorate a:

• [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietario per la quota di 1/1.

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

• Proprietà per la quota di 1/1.

Il C.T.U. ha riferito che il compendio immobiliare non è attualmente utilizzato (l'attività di commercializzazione di materiale ed attrezzature per l'apicoltura, presente al momento del sopralluogo, è cessata) ma risulta ancora attivo il contratto di locazione del 01/02/2022, registrato in Asti al n. 930, serie 3T, anno 2022, con durata dal 01/02/2022 al 31/01/2028 che, tuttavia, non è opponibile alla procedura essendo stato stipulato dopo il pignoramento.

LOTTO TRE:

descrizione sintetica del compendio immobiliare

fabbricato residenziale e sedime di pertinenza ubicati in Asti, Frazione Casabianca n. 103/b, alla sommità della collina posta a sud della strada comunale per Casabianca - Valleandona, di seguito meglio descritto:

• **Abitazioni in villini**

identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Asti come segue:

- **Sez. Urb. AT, Foglio 18, Part. 1166**; indirizzo: Fraz. Casabianca n. 103/b; A/7; cl. 6, vani 12,5, Piano S1-T-1; Rendita €. 1.129,75;

Il fabbricato insiste sul mappale distinto al Foglio 18, Part. 1166, identificato al Catasto Terreni del Comune di Asti come segue:

- **Foglio 18, Part. 1166**, ente urbano di mq. 3590.

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono state pignorate a:

• [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietario per la quota di 1/1.

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

• Proprietà per la quota di 1/1.

Il C.T.U. ha riferito che l'abitazione di frazione Casabianca n. 103/b è utilizzata dal proprietario che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

Il C.T.U. ha acquisito un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile con decorrenza dal 01/06/2021 al 31/05/2027, reg. in Asti il 15/06/2021 al n. 4904, serie 3T, intercorso tra l'esecutato e la figlia [REDACTED]. Il G.E. con Decreto 14/04/2026 ha ritenuto tale contratto non opponibile alla procedura in quanto stipulato "a canone vile" ed ha ordinato la liberazione dell'immobile. Tale decreto è stato opposto dal debitore esecutato e l'opposizione è stata rigettata dal G.E. in fase sommaria con Decreto del 20/07/2026. Non risulta che il debitore esecutato abbia introdotto il giudizio di merito nei termini.

PREMESSA COMUNE AI LOTTI DUE E TRE

In Asti, Frazione Casabianca, al civico n. 103/b, sono ubicati i fabbricati (capannone e villa) ed i terreni oggetto di vendita ed in particolare il fabbricato di abitazione con il sedime di pertinenza ed il capannone ove veniva esercitata l'attività di trattamento e confezionamento del miele, nonché il commercio di attrezzature e materiali per l'apicoltura.

La proprietà si trova alla sommità della collina posta a sud della strada comunale per Casabianca – Valleandona, occupa parte del declivio esposto a mezzogiorno ed è raggiungibile dalla Strada Statale 10 percorrendo Strada Guerra per circa 2,2 km. E' anche accessibile dalla comunale di Casabianca. Dista dal casello Autostradale Asti Ovest, direzione Torino, circa 3,5 km.

La zona e' prettamente rurale, con terreni prevalentemente coltivati a seminativo o boscati, particolarmente i versanti esposti a nord o molto acclivi, evidenziando la presenza di numerosi edifici di civile abitazione derivati dal recupero di fabbricati ex rurali o sorti nel tempo lungo le strade che corrono sui crinali, edificazione favorita dalla breve distanza e dal comodo collegamento con il centro cittadino.

La proprietà confina con strada Guerra per un lungo tratto ed è in parte delimitata da muretto di recinzione con sopra-stante cancellata. L'accesso al sito avviene tramite un unico ampio cancello carraio e pedonale.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno descrivere separatamente il capannone e l'abitazione in funzione della creazione di due distinti lotti.

Incaricato dal G.E. di verificare la sussistenza di eventuali problematiche inerenti l'accesso ai due lotti (Lotto 2 e Lotto 3), attualmente comune, ha così concluso:

"In perizia si da' atto che l' accesso e' comune ai 2 lotti, precisando, tra le peculiarità della stima del lotto 3, "la necessità, in caso di assegnazione a soggetto diverso dall'assegnatario del capannone, di definire la suddivisione dell'accesso condiviso", problematica ribadita nella risposta alle osservazioni alla relazione inoltrate dall'Avv. [REDACTED] nelle quali si richiedeva la riunione dei beni in Casabianca in un unico lotto.

Nel caso di unico assegnatario non si pone il problema dell'accesso comune che sarà eventualmente gestito dalla futura proprietà, mentre in caso di lotti assegnati a soggetti diversi l'indipendenza dei due immobili potrà essere definita con un paio di soluzioni in base al tipo di intervento possibile.

a) considerato che l' accesso carraio è discretamente ampio, in quanto funzionale a consentire il transito e la manovra di mezzi pesanti, ed è posizionato con la mezzeria all'incirca sulla linea di confine, un'eventuale semplice suddivisione in due parti uguali ed indipendenti, tramite il prolungamento della separazione fisica dei lotti (muretto o rete metallica) sino al cancello, restituirebbe un accesso fruibile agli automezzi per l'abitazione, a cui spetterebbe anche il cancello pedonale, mentre l'ingresso per il capannone potrebbe difficilmente essere utilizzabile dai veicoli più grandi ed eventualmente da ampliare con modifiche al muretto fronte strada.

b) viene mantenuta la delimitazione esistente verso strada lasciando il passaggio carraio in comunione, quello pedonale a servizio dell'abitazione, delimitando fisicamente la divisione delle proprietà dal muretto di sostegno al pilastro di separazione tra i due cancelli, prevedendo un accesso carraio per il piano interrato dell'abitazione (lotto 3).

Corrispondente separazione dovrà essere prevista sul lotto 2 (capannone) per delimitare l'accesso al magazzino inferiore ed a quelli in facciata, istituendo per quel tratto di piazzale servitù reciproche di passaggio.

Tali soluzioni andranno ovviamente approfondite e valutate sulla base di rilievo puntuale ed idonea progettazione”.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO DUE - CAPANNONE

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La costruzione è stata edificata nel 1990 (conc. 222 del 26/10/1989), unitamente al fabbricato residenziale (facente parte del Lotto 3), come *“fabbricato rurale da realizzare in zona a destinazione agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell' imprenditore agricolo”*.

L' ingresso dalla via pubblica immette in un ampio piazzale, antistante il capannone, su cui sono attestati anche gli accessi carraio, per il piano interrato, e pedonale all'abitazione.

Verso il fronte strada si affaccia il fronte minore del fabbricato che si sviluppa su due livelli e, planimetricamente, si estende verso il declivio della collina seguendo la morfologia del terreno.

La costruzione è composta da due corpi di fabbrica, edificati in tempi diversi, che presentano analoga tipologia costruttiva, tipica dei fabbricati industriali prefabbricati, rifinita con tamponamenti in blocchi di cls splittati e colorati che *“am-morbidiscono”* l'impatto sul territorio.

In particolare, il blocco originario è disposto su due livelli, con il piano inferiore completamente interrato verso la strada e fuori terra sul lato opposto per effetto del naturale declivio del sito. Il secondo blocco, ad un solo piano, edificato in aderenza a formare una pianta ad elle, è un' ampliamento del piano interrato e presenta tutti i lati completamente liberi con una pensilina estesa lungo tutta la facciata sud.

Considerando il lotto composto dal capannone e dai terreni adiacenti, atti a formare un unico corpo, lo stesso risulta confinante con la strada Guerra, proprietà mappali 1203, 1204, 1146, cabina Enel, mapp. 899, strada Guerra, stessa proprietà mapp. 1166, mappali 164, 166, 167, e mappali del foglio 15 nn. 780, 438, 432, 431, 430 e 755 ed a catasto risultano censiti come sopra già indicato.

L' accesso all'opificio, situato sulla facciata nord (lato strada), avviene sia da un ingresso pedonale, che disimpegna i due vani adibiti ad ufficio ed il restante ambiente, sia da un accesso carraio che immette direttamente nell'ampia superficie adibita a **“magazzino1/confezionamento 1”** che si estende su tutto il blocco originario.

Dal **“confezionamento 1”**, che si sviluppa lungo il lato ovest del fabbricato e termina con un vano adibito a deposito e denominato **“magazzino 1”**, si accede, sulla sinistra, a diversi altri locali: all'ingresso per gli uffici, al blocco con spogliatoio e servizio igienico per gli addetti, a due locali delimitati da pareti vetrate prefabbricate ed alla centrale termica con anticentrale.

Da metà capannone, per la parte non occupata dal locale denominato confezionamento 1, non è presente il solaio intermedio e l'ambiente principale risulta a tutta altezza con il piano seminterrato a cui è collegato da una scala metallica adiacente la parete est.

Per agevolare la movimentazione dei prodotti e dei materiali, in prossimità dell'accesso carraio sul lato ovest, è ubicato un piano di carico in corrispondenza della quota inferiore del cortile.

Il piano seminterrato, - accessibile dai mezzi costeggiando il lato est del complesso ed attraversando il secondo blocco (di cui si dirà più oltre), oltre allo spazio a tutta altezza utilizzato come magazzino temporaneo e per la movimentazione dei prodotti (denominato **“magazzino 3”**), - è suddiviso in tre ambienti: il locale adibito a lavorazione e confezionamento del miele denominato **“confezionamento 2”**, in sequenza il locale di stoccaggio refrigerato denominato **“deposito refrigerato”**, mentre in corrispondenza del soprastante magazzino 1 vi è un vano denominato **“deposito/lavorazione”**.

L' ampliamento del complesso (denominato **“magazzino 2 deposito”**) consiste in un unico grande contenitore a pianta rettangolare, posto ortogonalmente alla prima manica, dotato di un portone carraio e tre porte pedonali / uscite di sicurezza. In corrispondenza del blocco principale i pilastri dell'ampliamento sono distanziati dalla parete sud, probabilmente per esigenze costruttive, formando una modesta rientranza.

Entrambi i corpi di fabbrica sono realizzati con la stessa tipologia costruttiva di prefabbricato, composta da pilastri in c.a.p., travi di bordo a correre sui lati lunghi e tegoli di copertura ad Y di luce pari alla larghezza della manica ed a sbalzo oltre la facciata sud per formare una pensilina di 4.50 m. lungo tutto il fronte.

Costruttivamente, il blocco originario è realizzato con strutture in c.a. ordinario per le fondazioni ed i muri interrati, a cui è stata accoppiata una struttura in c.a.p. composta da pilastri, travi di gronda e tegoli di copertura, completata con il tamponamento esterno in blocchi di cls splittati e vetrate, oltre alla formazione del solaio intermedio, gettato in opera con pilastri, lastre predalles e travi.

Il blocco relativo all'ampliamento, ad un piano, presenta semplicemente la struttura prefabbricata con tamponamento in blocchi di cls splittati; non sono presenti finestre ma unicamente lucernari sulla copertura.

Le tramezzature interne sono costituite da pareti in blocchi di cls lavorati facciavista ed in parte intonacati, nei locali ufficio, o piastrellati, nel disimpegno e nel servizio. Detti ambienti sono anche controsoffittati con quadrotte in cartongesso.

I pavimenti sono in cls liscio e verniciato o resinato ad eccezione degli uffici e servizi che sono piastrellati in ceramica. All'interno del locale confezionamento 1 sono stati ricavati due vani senza finestre verso l'esterno con pareti prefabbricate vetrate, ed una cella frigorifera.

Due porte in metallo a tenuta delimitano l'accesso alla centrale termica, alimentata a Gpl, destinata sia al riscaldamento di uffici e servizi, sia alla produzione di acqua calda e vapore necessari per il processo produttivo del miele.

I serramenti interni ed esterni del complesso sono in alluminio, con vetri doppi o pannellati con laminato ad eccezione degli ingressi carrai e delle uscite di sicurezza che sono in metallo.

Gli impianti tecnologici del fabbricato, sia per la parte edile (elettrico, idrico, termico), sia quelli relativi al processo produttivo, sono realizzati quasi tutti a vista. Di tali impianti non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità, considerando il periodo di realizzazione, ma nel tempo possono essere stati modificati ed aggiornati, ed attualmente sono funzionanti solo in parte.

L' altezza del capannone a piano terra è di cm. 360 sotto i tegoli di controsoffitto, ridotta per la controsoffittatura a cm. 300, negli uffici, a cm. 270, nella C.T. e nell' ufficio/laboratorio. L'altezza del capannone al piano seminterrato è di cm. 405 per i locali deposito e lavorazione e di cm. 810 per il magazzino a tutta altezza. Il magazzino deposito del secondo blocco presenta un' altezza utile di cm. 580 sotto trave.

Rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco ad eccezione di minime imprecisioni nella rappresentazione grafica e della mancata indicazione del locale con pareti prefabbricate adibito a ufficio/laboratorio, probabilmente di successiva realizzazione. Le due aperture di locale caldaia e antilocale sono erroneamente riportate entrambe nella C.T..

Le superfici calpestabili dei vari locali sono le seguenti:

Piano terreno

atrio	mq.	4,25	ingresso	mq.	5,27
ufficio 1	mq.	28,00	ufficio 2	mq.	16,59
disimpegno	mq.	3,51	spogliatoio	mq.	3,51
w.c.	mq.	4,32	anti c.t.	mq.	4,66
loc. caldaia	mq.	13,40	confezionamento 1	mq.	259,81
magazzino 1	mq.	58,97	ufficio 3 laboratorio	mq.	37,45

Piano seminterrato

magazzino deposito 2	mq.	594,56	magazzino 3	mq.	203,77
confezionamento 2	mq.	185,63	deposito refrigerato	mq.	164,16
deposito lavorazione	mq.	86,80			

Le superfici lorde sono le seguenti:

piano terra **mq. 474,66**

di cui:

uffici e servizi	mq.	72,54
ufficio laboratorio	mq.	39,32

di cui:

lavorazioni e depositi	mq.	687,86
magazzino deposito	mq.	613,46

piano seminterrato **mq. 1301,32**

Non risultano agli atti dell'agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili.

Per la disposizione dei vari locali si rinvia all'elaborato grafico allegato alla C.T.U. contenente estratto di mappa, piante e conteggi superfici lorde.

Il fabbricato, specialmente nelle finiture esterne, dimostra l'essere stato realizzato vari decenni or sono, evidenziando la necessità di interventi di manutenzione per la presenza di alcuni distacchi di rivestimenti ed infiltrazioni, così come nella sistemazione dell'area esterna.

La porzione di capannone in ampliamento ha subito un incendio che ha danneggiato alcune parti della struttura, le quali sono state oggetto di intervento di ripristino. Due pilastri, due travi di bordo ed un paio di tegoli sono stati rinforzati con cerchiature in acciaio ed inserti in composito e successiva posa di rivestimento protettivo ignifugo, che però risulta in parte staccato a causa delle infiltrazioni.

Sia gli impianti del ciclo produttivo che l'impianto di riscaldamento non sono attivi e saranno da ripristinare.

Oltre al sedime su cui insiste il fabbricato e le aree di pertinenza (viabilità, piazzale, area verde, quota parte di strada Guerra) e la particella n. 1201, censiti come enti urbani per complessivi mq. 6898, il lotto si estende verso il fondovalle, ricomprendendo **mappali di terreno agricolo per ulteriori mq. 22.030 di superficie**, atti a formare un unico appezzamento.

Detto terreno risulta per la quasi totalità piantumato con alberi di ciliegio ed è attualmente in stato di semi abbandono: numerose essenze sono seccate e si sono sviluppati cespugli di sottobosco non gestiti da tempo.

CONFINI

Il lotto, composto dal capannone e dai terreni adiacenti, atti a formare un unico corpo, confina con la strada Guerra, proprietà mappali 1203, 1204, 1146, cabina Enel, mapp. 899, strada Guerra, stessa proprietà mappale 1166, mappali 164, 166, 167, e mappali del foglio 15 nn. 780, 438, 432, 431, 430 e 755.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il C.T.U. ha riferito che a seguito della verifica in sito delle planimetrie depositate presso l' Agenzia del Territorio, le planimetrie agli atti corrispondono alla situazione in loco ad eccezione della mancata indicazione del locale con pareti vetrate prefabbricate adibito a ufficio/laboratorio e del posizionamento delle due aperture di locale caldaia e antilocale, erroneamente riportate entrambe nella C.T..

Il C.T.U. ha altresì riferito che il locale prefabbricato può facilmente essere rimosso, in quanto non autorizzato, e che le restanti minime difformità non incidono sulla consistenza e sulla rendita, sicché ha considerato le planimetrie agli atti idonee.

NORMATIVA URBANISTICA

Il C.T.U. ha riferito che gli immobili ed i terreni di frazione Casabianca ricadono in classe PAI 2A e sono soggetti alle prescrizioni dell' art. 11; inoltre risultano soggetti a vincolo di tutela idrogeologica (art. 11 NtA).

Per una più approfondita informazione delle modalità e degli interventi ammissibili fare riferimento ai seguenti link:

<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDesc.aspx?IdCliente=005005>

REGOLARITA' EDILIZIA

La ricerca eseguita dal CTU presso l'archivio storico e l'U.T. del Comune di Asti ha portato alla luce gli atti autorizzativi degli immobili, non le dichiarazioni di agibilità o abitabilità degli stessi ed in particolare, quanto agli immobili in Frazione Casabianca 103 – 103/b:

- Concessione edilizia n. 222 del 26/10/1989 per costruzione di fabbricato rurale ad uso civile abitazione ed annessi, di capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli, magazzino, cella frigorifera, fabbricato deposito arnie, serra e recinzione al sig. [REDACTED] in qualità di imprenditore agricolo;
- Concessione edilizia n. 216 del 07/10/1992 di variante alla c.e 222/89;
- Autorizzazione edilizia n. 404 del 23/10/1995 per terebrazione di pozzo;
- Concessione a sanatoria n. 77 del 21/05/1996 per tramezzatura piano seminterrato e posizionamento fabbricato.
- Autorizzazione L.R. 45/89 n. 111 del 27/11/1996 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione edilizia n. 156 del 29/04/1997 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n.70 del 15/10/1997 per realizzazione piscina e gazebo;
- Autorizzazione I.R. 47/85 n. 71 del 16/10/1997 per scavi e riporti finalizzati all'ampliamento del capannone;
- Concessione edilizia n. 211 del 30/10/1997 per costruzione di magazzino agricolo in ampliamento di quello esistente;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 38445 del 26/11/1998;
- Concessione edilizia n. 297 del 30/11/2000 di variante alla C.E. 211/97;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n. 7 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 29 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 30 del 08/02/2001 per costruzione di piscina;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 44491 del 11/06/2003;
- DIA n. 147 del 28/04/2010 per nuova finestratura nel capannone;
- SCIA n. 502 del 22/11/2012 relativa ad interventi di riparazione danni da incendio;
- Attività Edilizia Libera in sanatoria n. 136 del 22/03/2013 per modifiche interne ed esterne;
- SCIA n. 471 del 18/10/2013 per lavori di adeguamento locale per lavorazione prodotti agricoli;
- Istanza agibilità del 09/02/1993 – AC 110/2003 non definita.

Il C.T.U. ha ritenuto che, quanto al capannone, la situazione autorizzata negli atti edilizi rispecchi correttamente quanto realizzato ad eccezione della disposizione delle aperture di centrale termica ed anticentrale, in quanto negli elaborati sono riportate due aperture nella C.T. anziché una per locale; inoltre non è indicata la tramezzatura prefabbricata dei vani ufficio/laboratorio interni a piano terra, per i quali non è identificabile la corretta destinazione.

Il C.T.U. ha ritenuto che tali modifiche, ammissibili con semplice CILA, essendo già state realizzate, possono essere regolarizzate con pagamento della sanzione ai sensi dell' art. 6bis, comma 5 del DPR 380/2001.

In particolare, per i locali con pareti prefabbricate, essendo gli stessi privi di aperture di aerazione e non potendo stabilire l'effettivo utilizzo in atto, in fase di regolarizzazione occorrerà verificare i requisiti igienico sanitari necessari ed eventualmente realizzare gli opportuni adeguamenti (es. installare impianto di aerazione se prevista la presenza di personale)..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il CTU ha ritenuto che il compendio ubicato in frazione Casabianca, pur formando un unico complesso, essendo composto da due fabbricati a diversa destinazione e da terreni agricoli debba essere scomposto in due lotti proprio per le caratteristiche dei fabbricati; il lotto in oggetto è composto dal fabbricato produttivo agricolo e dai terreni circostanti, mentre l'altro lotto (lotto 3, di cui si dirà più oltre) comprende il fabbricato residenziale e l'area di pertinenza.

In ordine ai criteri di stima utilizzati, il C.T.U. ha riferito, in generale, quanto segue.

Per la valutazione degli immobili nell'ottica di un sistema "ordinario" può usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, determinata considerando normalmente tutti i muri interni di divisione degli ambienti, la totalità dei muri esterni non confinanti con le altre proprietà e metà dei muri di confine con le proprietà attigue, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie destinazioni degli ambienti.

In particolare, si considera il coefficiente 0,50 per i locali accessori diretti, quello 0,40/0,30 per gli accessori indiretti, quello 0,25 per balconi e terrazzi, ed alla superficie commerciale così ragguagliata verrà applicato il più probabile valore di mercato, al metro quadrato, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e qualificanti il complesso immobiliare.

Il valore al mq., ricavato sulla base di indagini di mercato, compravendita di immobili aventi per oggetto beni simili, riferimenti all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, andamento delle aste immobiliari, è stato successivamente adeguato alle caratteristiche proprie del compendio immobiliare: esposizione; ubicazione, giacitura, distribuzione interna e configurazione planimetrica degli ambienti, accessibilità e, soprattutto, lo stato di manutenzione e conservazione (impianti tecnologici, allacciamenti dei servizi agli enti erogatori, stato degli infissi interni ed esterni, stato di manutenzione).

Indagini di mercato hanno confermato la relativa stagnazione delle compravendite immobiliari con minimi segnali di ripresa per quanto riguarda i trasferimenti di immobili di valore medio-basso o di pregio per i quali possono essere erogati mutui più facilmente sostenibili dagli acquirenti, ma con prezzi in ulteriore contrazione per quelli medio-alti.

L'offerta di immobili è anche alimentata dal fatto che molti proprietari preferiscono mettere in vendita e liberarsi dei locali, che prima cedevano in locazione, a causa della crescente tassazione e per la mancanza di tutele nel caso gli affittuari non rispettino il contratto per morosità o se procurano danneggiamenti alla proprietà, il che conferma la sostanziale stagnazione del valore degli ultimi anni favorita anche dalle numerose unità immobiliari in vendita.

Per gli immobili in oggetto sono stati indagati i prezzi di mercato, che, rapportati alle caratteristiche proprie del manufatto, contribuiscono alla definizione del valore.

In ordine ai criteri di stima utilizzati il C.T.U. ha riferito, quanto agli immobili costituenti il lotto 2, quanto segue.

- **Immobile produttivo in frazione Casabianca n. 103** - Le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio indicano, per il 2018 / 2022 valori in lieve diminuzione compresi tra 260/255,00 e 390/380,00 €/mq. per capannoni produttivi in normale stato di manutenzione, e tra 360/350,00 e 520/510,00 per i laboratori produttivi, mentre il borsino immobiliare indica valori inferiori mediamente compresi tra 230,00/310,00 €/mq. (capannoni/laboratori). Bisogna inoltre considerare l'offerta di immobili simili soggetti alle procedure esecutive che alimentano una naturale corsa al ribasso se non sono ubicati in posizioni strategiche o commerciali.

Relativamente al fabbricato in oggetto occorrerà inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- l' ubicazione in zona prettamente agricola, anche se a breve distanza dalla viabilità principale, che risulta meno appetibile rispetto ad una collocazione in area produttiva;
- il discreto stato di conservazione, derivante dal breve periodo di inutilizzo per cessazione dell'attività, che, tuttavia, per l'età della costruzione inizia a necessitare di lavori di manutenzione;
- la tipologia di immobile, di ampia superficie, realizzato per una specifica attività (produzione e confezionamento miele) che non consente una completa e semplice riconversione ad altre attività produttive, se non nel locale magazzino (ampliamento);
- la presenza di un contratto di locazione attivo, anche se attualmente non e' insediata alcuna attività;
- fabbricato con destinazione produttiva agricola, la cui realizzazione è esente dal contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione), **pertanto in caso di assegnazione ad un soggetto non imprenditore agricolo dovranno essere versati al Comune i relativi oneri.**

Alla luce delle suesposte caratteristiche si ritiene congruo considerare il valore medio di 260,00 €/mq. per lo stato manutentivo normale con ulteriore ribasso del 10% per l'ubicazione e la scarsa appetibilità: $260,00 \times 90\% = 234,00$ €/mq. comprensivo della sistemazione del sito, cortile e viabilità interna.

Per il capannone ampliato (magazzino 2 depositi) si considera un coefficiente ridotto a 0,7 (182,00 €/mq.) per compensare la relativa semplicità del corpo di fabbrica rispetto al blocco originario.

Il valore della porzione adibita ad uffici e servizi viene adeguato con una maggiorazione di 116,00 €/mq. (circa 50%).

L' area di pertinenza viene valutata quale terreno agricolo congiuntamente ai terreni circostanti considerati nel lotto di vendita.

Il territorio in cui sono ubicati i beni non risulta particolarmente votato alla coltivazione a causa dell'assetto orografico del sito, in cui si riscontra una prevalenza di terreni boscati, con prati e seminativi limitati alle esposizioni più favorevoli. Probabilmente per tale motivo, e quale sinergia con la produzione del miele, il terreno circostante è stato piantumato con alberi di ciliegio che sono attualmente in parte abbandonati.

Una stima di detti appezzamenti può essere effettuata facendo riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dalla regione Piemonte, con prezzi in minima crescita dal 2017 ad oggi, che restituiscono importi di 8.666,00 €/Ha, 12.790,00 €/Ha, 24.386,00 €/Ha e 15.973,00 €/Ha, rispettivamente per coltivazioni a bosco alto, nocciolo, frutteto e seminativo arboreo.

Per la coltura in atto può essere considerata una stima intermedia tra il seminativo arboreo ed il bosco alto, non potendo assimilare lo stato di coltivazione ad un frutteto intensivo, pertanto si adotta un valore di 12.000,00 €/Ha per la buona esposizione e l'estensione in un unico appezzamento.

Le difformità riscontrate sono alquanto minime e sanabili con la presentazione di semplice CILA e pagamento dell'obbligazione con oneri quantificabili in circa 2800,00 Euro.

Lotto due – capannone in frazione Casabianca n. 103 – fg. 18 n. 928					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terra – semint.	produttivo uffici servizi	1	1.162,52	234,00	272.029,68
terra	uffici e servizi	+0,50	111,86	116,00	12.975,76
seminterrato	magazzino deposito	0,70	613,46	182,00	111.649,72
seminterrato	pensilina	0,40	172,35	104,00	17.924,40
				Totale	414.579,56
A dedurre costi ipotizzati per cila a sanatoria e sanzione					- 2.800,00
Valore totale immobile					411.779,56

In considerazione dello stato di conservazione generale del complesso e della mancanza di garanzie si valuta un ulteriore abbattimento del valore del 15% = € 467.190,62 x 85% = € 397.112,03.

Lotto due – terreno di pertinenza e coltivato in frazione Casabianca n. 103 – fg. 18 nn. 928, 1201, 168, 169, 170, 173, 174, 1202				
Mappale	Stato	Superficie	€/Ha.	Valore
928, 1201	sedime e pertinenza	6898	12.000	8.277,60
168,169,170,173,174,1202	terreno coltivato	22030	12.000	26.436,00

totale	28928	35.713,60
Valore totale terreni		37.713,60
	Valore immobile	397.711,03
Valore totale lotto 2		434.825,63

Valore di mercato immobile = 434.825,63 € che si arrotondano ad € **434.800,00** (Euro quattrocentotrentaquattromilaottocento/00).

Inoltre, nel caso di assegnazione a soggetto non imprenditore agricolo andrà effettuata la pratica urbanistica per la rimozione del vincolo a destinazione agricola, con atto notarile, e per il conseguente cambio di destinazione previo pagamento dei relativi oneri concessori, valutabili preventivamente in circa 22.000,00 Euro.

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Il C.T.U. ha riferito che Sui beni pignorati non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità od indivisibilità, ad eccezione dei vincoli urbanistici, ed in particolare del vincolo a destinazione agricola sia per l'abitazione che per il capannone, tantomeno diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Il C.T.U. ha riferito che, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva in cui non vi sono parti comuni o condominiali non risultano spese derivanti da tale stato

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Trattandosi di beni personali intestati a persona fisica, la vendita è equiparata a quella tra privati e risulta pertanto soggetta ad imposta di registro.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE ESENTI DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 3° LETT. A,B,C DEL D.LGS 192/2005.

L'immobile oggetto di vendita, limitatamente ai locali destinati ad ufficio e servizi, rientra tra quelle per i quali è necessario l'attestato di certificazione energetica, mentre la rimanente parte del capannone non riscaldata rientra tra gli immobili di cui al punto d), locali adibiti a deposito e sprovvisti di impianto di riscaldamento, e pertanto tra i casi in cui non è necessario l'attestato.

Pertanto, in relazione ai locali destinati ad ufficio e servizi del capannone, il C.T.U. ha acquisito il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE):

- l'unità immobiliare distinta al **Foglio 18, particella 928**, è stata dotata di APE inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2021 202339 0018 del 31/01/2022 e valido sino al 31/01/2032, dal quale emerge che la porzione di capannone riscaldata rientra nella **classe energetica D** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 519,64 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 61,19 Kwh/mq.anno.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO TRE

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Lungo il muretto di recinzione verso strada Guerra sono stati ricavati un ampio cancello carraio scorrevole ed un cancello pedonale che immettono nel piazzale antistante il capannone su cui sono attestati gli accessi all'abitazione. Un percorso pedonale pavimentato conduce alla porta di ingresso sita all'angolo nord della casa, mentre una rampa consente l'accesso veicolare al piano interrato.

Il fabbricato residenziale, posizionato ad una quota leggermente più elevata rispetto al capannone, è separato da questo da una barriera vegetale formata da alberi ed arbusti garantendo la dovuta privacy rispetto all'attività produttiva. La costruzione si sviluppa a piano terra secondo una pianta ad elle con le due maniche che si estendono in direzione sud/est e sud/ovest ed al piano superiore con sopraelevazione a pianta quadrata in corrispondenza dell'angolo.

Il lotto comprende unicamente il fabbricato residenziale ed il sedime di pertinenza, individuato dal mappale 1166, che confina con strada Guerra, proprietà mappali 1141, 1143, 164, stessa proprietà mapp. 928 ed a catasto risultano censiti come sopra già indicato.

La costruzione è stata edificata nel 1990 (con Concessione 222 del 26/10/1989), unitamente al fabbricato produttivo, come *"fabbricato rurale ad uso civile abitazione... quali opere da realizzare in zona a destinazione agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo"*.

Il percorso pedonale di accesso all'immobile conduce alla porta di ingresso, posta all'incontro delle due pareti rivolte verso nord e che immette direttamente nell'ampio soggiorno, ed in sequenza, nella cucina e nel porticato, ubicati nella manica sud/est.

Sulla destra rispetto all'ingresso, una scala a doppia rampa conduce al soggiorno/studio posto al piano superiore ed ai locali interrati.

Sempre sulla destra rispetto all'ingresso, si accede alla manica sud ovest dell'edificio, destinata a zona notte, composta da un corridoio che disimpegna il bagno, due camere da letto sulla sinistra e all'estremità la camera da letto matrimoniale.

le collegata con un locale armadio ed un piccolo bagno riservato.

Sulle pareti esposte a nord sono state realizzate finestre di ridotte dimensioni, mentre le aperture esposte a sud sono più ampie, del tipo a porta finestra, al fine di facilitare il collegamento con il porticato ed il cortile pavimentato, rendendo tali spazi maggiormente fruibili.

Nell'area verde antistante, che si estende con giacitura pressoché pianeggiante per circa 25 mt., è situata una piscina scoperta, interrata, delle dimensioni di mt. 10x5 circa.

Al limite del tratto pianeggiante, delimitato per buona parte dalla vegetazione, il sito, in parte coltivato ad orto, inizia a declinare verso valle.

La scala interna conduce al piano superiore ove un unico grande ambiente a tutta altezza con il "tetto a vista" delimita lo spazio fruibile. Il locale è dotato di una grande vetrata posta all'angolo nord, oltre a due ridotte finestre sulla parete sud. Due passaggi immettono nella porzione di sottotetto a copertura del piano terra. Il piano interrato, a pianta quadrata, si estende sotto il fabbricato ed il cortile pavimentato all'interno della elle. Dotato di diverse gole di lupo per garantire illuminazione ed aerazione ai vari locali, è composto dalla cantina e dal locale caldaia/lavanderia posti ai lati della scala, da un' ampio deposito sottostante il cortile, con la restante porzione a formare un locale per ricovero attrezzi ed automezzi che si estende dal portone all'estremità opposta del fabbricato.

Per la disposizione dei vari locali si rinvia all'elaborato grafico allegato alla C.T.U. contenente estratto di mappa, piante e conteggi superfici lorde.

La costruzione è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in laterocemento a travetti e pignatte con cordoli e travi in spessore, muri perimetrali interrati in cls, muratura in elevazione in laterizio a cassa vuota isolata, per la maggior parte con il paramento esterno lavorato c.d. "facciavista" con mattoni vecchi recuperati ed in parte intonacato.

Il porticato è realizzato con analoghi mattoni facciavista e copertura a nudo tetto con struttura in legno a vista e coppi vecchi alla piemontese. La porzione di tetto non a vista è realizzata con soletta portante in laterocemento e coppi.

I marciapiedi, i camminamenti ed il cortile sono pavimentati in pietra o elementi in cls che andrebbero riposizionati dato che con il tempo vi sono stati discreti assestamenti del terreno.

Le finiture interne della porzione abitativa sono di discreta fattura, evidenziando pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti in klinker, rivestimento dei bagni in ceramica, cucina in muratura, mentre il piano primo è pavimentato con parquet in legno. I bagni sono dotati degli usuali accessori.

I locali interrati sono parzialmente lasciati al grezzo con le pareti in cls ed in muratura intonacate solo in parte, così come il soffitto con travetti e blocchi in laterizio a vista. Meglio rifiniti sono il deposito sotto il cortile, completamente intonacato e con un rivestimento al soffitto, ed il locale lavanderia, intonacato e piastrellato. Il pavimento di tutti i restanti locali è un semplice battuto in cls liscio.

Il portone in metallo è scorrevole ad impacchettamento, i restanti serramenti interni ed a chiusura delle gole di lupo sono in alluminio preverniciato e vetri.

I piani superiori sono dotati di serramenti esterni in alluminio con vetri doppi ed antistanti persiane in legno per le camere da letto.

Le porte interne sono in legno a doppia anta di vecchia fattura e recuperate.

L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento ad acqua con radiatori alimentati da caldaia a gasolio posta nell'interrato, deputata a fornire anche l'acqua calda sanitaria. Nel soggiorno è presente un caminetto.

Gli impianti tecnologici del fabbricato (elettrico, idrico, termico) sono realizzati sotto traccia e, nell'interrato, in parte a vista. Di tali impianti non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità, considerando il periodo di realizzazione, anche se nel tempo possono essere stati modificati ed aggiornati.

L'area di pertinenza è sistemata a prato con presenza di piante e vegetazione arbustiva, ed in parte coltivata.

Le altezze dei locali sono di cm. 270 per il piano terra, cm. 300/450 per il vano a piano primo e cm. 250 nel piano interrato.

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco ad eccezione di minime imprecisioni nella rappresentazione grafica.

Le superfici calpestabili dei vari locali sono:

Piano terreno:

atrio	mq.	6,48	soggiorno	mq.	50,80
cucina	mq.	29,22	disimpegno	mq.	7,03
bagno	mq.	7,06	camera 1	mq.	13,05
camera 2	mq.	14,00	camera 3	mq.	15,82
cabina armadio	mq.	5,48	bagno	mq.	2,92
portico	mq.	44,29			

Piano Primo:

soggiorno studio	mq.	53,29
------------------	-----	-------

Piano interrato:

ricovero automezzi	mq.	130,87	ricovero attrezzi	mq.	69,60
cantina	mq.	19,84	C.T. lavanderia	mq.	11,71

Le superfici lorde sono:

piano terra	mq.	230,65	di cui:		
			abitazione	mq.	179,88
			porticato/atrio	mq.	50,77
piano primo	mq.	65,61			
piano interrato	mq.	260,82			

Non risultano agli atti dell'Agenzia del Territorio pertinenze o accessori comuni censibili.

CONFINI

Il lotto, formato unicamente dal fabbricato residenziale e dal sedime di pertinenza, individuato dal mappale 1166, confina con strada Guerra, proprietà mappali 1141, 1143, 164, stessa proprietà mapp. 928.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il C.T.U. ha riferito che a seguito della verifica in sito delle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, le planimetrie agli atti rispecchiano lo stato di fatto dell'immobile, fatta eccezione per il locale a piano primo ove è indicata un'apertura sulla parete nord-est inesistente.

Per il C.T.U. anche per l'abitazione le piccole difformità non incidono su consistenza e rendita, sicché ha considerato le planimetrie agli atti idonee.

NORMATIVA URBANISTICA

Il C.T.U. ha riferito che gli immobili ed i terreni di frazione Casabianca ricadono in classe PAI 2A e sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 11; inoltre, risultano soggetti a vincolo di tutela idrogeologica (art. 11 NtA).

Per una più approfondita informazione delle modalità e degli interventi ammissibili fare riferimento ai seguenti link:
<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDesc.aspx?IdCliente=005005>

REGOLARITA' EDILIZIA

La ricerca eseguita dal CTU presso l'archivio storico e l'U.T. del Comune di Asti ha portato alla luce gli atti autorizzativi degli immobili e non le dichiarazioni di agibilità o abitabilità degli immobili ed in particolare, quanto agli immobili in Frazione Casabianca 103 – 103/b:

- Concessione edilizia n. 222 del 26/10/1989 per costruzione di fabbricato rurale ad uso civile abitazione ed annessi, di capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli, magazzino, cella frigorifera, fabbricato deposito arnie, serra e recinzione al sig. [REDACTED] in qualità di imprenditore agricolo;
- Concessione edilizia n. 216 del 07/10/1992 di variante alla c.e 222/89;
- Autorizzazione edilizia n. 404 del 23/10/1995 per terebrazione di pozzo;
- Concessione a sanatoria n. 77 del 21/05/1996 per tramezzatura piano seminterrato e posizionamento fabbricato.
- Autorizzazione L.R. 45/89 n. 111 del 27/11/1996 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione edilizia n. 156 del 29/04/1997 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n.70 del 15/10/1997 per realizzazione piscina e gazebo;
- Autorizzazione I.R. 47/85 n. 71 del 16/10/1997 per scavi e riporti finalizzati all'ampliamento del capannone;
- Concessione edilizia n. 211 del 30/10/1997 per costruzione di magazzino agricolo in ampliamento di quello esistente;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 38445 del 26/11/1998;
- Concessione edilizia n. 297 del 30/11/2000 di variante alla C.E. 211/97;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n. 7 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 29 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 30 del 08/02/2001 per costruzione di piscina;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 44491 del 11/06/2003;
- DIA n. 147 del 28/04/2010 per nuova finestratura nel capannone;
- SCIA n. 502 del 22/11/2012 relativa ad interventi di riparazione danni da incendio;
- Attività Edilizia Libera in sanatoria n. 136 del 22/03/2013 per modifiche interne ed esterne;
- SCIA n. 471 del 18/10/2013 per lavori di adeguamento locale per lavorazione prodotti agricoli;
- Istanza agibilità del 09/02/1993 – AC 110/2003 non definita.

Il C.T.U. ha ritenuto che, quanto all'abitazione, il raffronto con la situazione autorizzata negli atti edilizi rispecchia quanto realizzato, in quanto lievi difformità possono rientrare nelle usuali tolleranze dimensionali, registrando tuttavia alcune incongruenze:

- a piano primo non risulta la finestra sulla parete nord-est (probabilmente un refuso in quanto non sono visibili manomissioni della finitura del paramano, per cui potrebbe non essere stata realizzata direttamente durante la costruzione);
- al piano terra non vi sono porte interne tra cucina e soggiorno e tra soggiorno ed il disimpegno notte (la cucina comunica direttamente con il bagno);
- vi sono leggere difformità nella rappresentazione delle gole di lupo del piano interrato, già oggetto di sanatoria e pertanto erroneamente rappresentate.

Il C.T.U. ha ritenuto che tali irregolarità, siano regolarizzabili con semplice CILA con pagamento della sanzione ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/2001.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come detto più sopra, il CTU ha ritenuto che il compendio ubicato in frazione Casabianca, pur formando un unico complesso, essendo composto da due fabbricati a diversa destinazione e da terreni agricoli debba essere scomposto in due lotti proprio per le caratteristiche dei fabbricati; il lotto in oggetto comprende il fabbricato residenziale e l'area di pertinenza, con esclusione del fabbricato produttivo agricolo e dei terreni circostanti che formano il lotto 2 di cui già si è detto.

In ordine ai criteri di stima utilizzati il C.T.U. ha riferito, in generale, quanto segue.

Per la valutazione degli immobili nell'ottica di un sistema "ordinario" può usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, determinata considerando normal-

mente tutti i muri interni di divisione degli ambienti, la totalità dei muri esterni non confinanti con le altre proprietà e metà dei muri di confine con le proprietà attigue, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie destinazioni degli ambienti.

In particolare si considera il coefficiente 0,50 per i locali accessori diretti, quello 0,40/0,30 per gli accessori indiretti, quello 0,25 per balconi e terrazzi, ed alla superficie commerciale così ragguagliata verrà applicato il più probabile valore di mercato, al metro quadrato, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e qualificanti il complesso immobiliare.

Il valore al mq., ricavato sulla base di indagini di mercato, compravendita di immobili aventi per oggetto beni simili, riferimenti all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, andamento delle aste immobiliari, è stato successivamente adeguato alle caratteristiche proprie del compendio immobiliare: esposizione; ubicazione, giacitura, distribuzione interna e configurazione planimetrica degli ambienti, accessibilità e, soprattutto, lo stato di manutenzione e conservazione (impianti tecnologici, allacciamenti dei servizi agli enti erogatori, stato degli infissi interni ed esterni, stato di manutenzione). Indagini di mercato hanno confermato la relativa stagnazione delle compravendite immobiliari con minimi segnali di ripresa per quanto riguarda i trasferimenti di immobili di valore medio-basso o di pregio per i quali possono essere erogati mutui più facilmente sostenibili dagli acquirenti, ma con prezzi in ulteriore contrazione per quelli medio-alti.

L'offerta di immobili è anche alimentata dal fatto che molti proprietari preferiscono mettere in vendita e liberarsi dei locali, che prima cedevano in locazione, a causa della crescente tassazione e per la mancanza di tutele nel caso gli affittuari non rispettino il contratto per morosità o se procurano danneggiamenti alla proprietà, il che conferma la sostanziale stagnazione del valore degli ultimi anni favorita anche dalle numerose unità immobiliari in vendita.

Per gli immobili in oggetto sono stati indagati i prezzi di mercato, che, rapportati alle caratteristiche proprie del manufatto, contribuiscono alla definizione del valore.

In ordine ai criteri di stima utilizzati il C.T.U. ha riferito, quanto agli immobili costituenti il lotto 3, quanto segue.

Immobile residenziale in frazione Casabianca n. 103/b - Le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indicano, per il 2018/2022, valori in lieve diminuzione, compresi tra 1000,00/980,00 e 1500,00/1450,00 €/mq. per immobili civili con tipologia ville o villette in normale stato di manutenzione, mentre il borsino immobiliare indica valori inferiori con prezzo medio per ville/villini di 1133,00 €/mq..

Con riferimento all'immobile in oggetto, occorrerà inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- la favorevole ubicazione in aperta campagna, ma a breve distanza dal centro cittadino, facilmente accessibile ed in posizione non isolata per la presenza nelle vicinanze di altre abitazioni. Positiva anche la collocazione sul crinale della collina con il sedime di pertinenza che degrada verso sud;
- il discreto stato di conservazione che evidenzia tuttavia l'età del fabbricato e la ridotta manutenzione effettuata negli ultimi tempi, contestualmente alle particolarità di realizzazione (paramano con mattoni recuperati, tetto in coppi vecchi ecc.);
- la dimensione dell'immobile, di ampia superficie ma non eccessiva, la sua distribuzione planimetrica funzionale, con ampio locale interrato, e la presenza di una piscina di medie dimensioni;
- trattasi di fabbricato "rurale ad uso civile abitazione", la cui realizzazione è esente dal contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione) in quanto funzionale all'attività agricola, pertanto in caso di assegnazione ad un soggetto non imprenditore agricolo dovranno essere versati al Comune i relativi oneri;
- la presenza di un contratto di locazione attivo, salvo il disposto di cui all'art. 2923 comma 3° c.c.;
- la necessità, in caso di assegnazione della villa a soggetto diverso dall'assegnatario del capannone, di regolamentare gli accessi.

Alla luce delle suesposte caratteristiche, il CTU ha ritenuto congruo considerare il valore medio di 1200,00 €/mq., con incremento del 5% per l'apprezzabile ubicazione ed un deprezzamento del 15% per il solo discreto stato generale dell'immobile che necessita di manutenzione in alcune parti: $1.200,00 \times 105\% \times 85\% =$ circa 1070,00 €/mq..

Per i locali interrati, considerando il parziale grado di finitura ed anche l'elevato costo di costruzione dei detti volumi, la valorizzazione attuale può essere stimata al 35% in 530,00 €/mq..

Le difformità riscontrate sono alquanto ridotte e sanabili con la presentazione di semplice CILA e pagamento dell'obbligazione con oneri quantificabili in circa 2800,00 Euro.

Lotto tre – abitazione in frazione Casabianca n. 103/b – fg. 18 n. 1166					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terra-primo	abitazione	1	245,49	1070,00	262.674,30
terra	porticato	0,25	50,77	270,00	13.707,90
interrato	pertinenza – cantina - ct	0,35	260,82	370,00	96.503,40
terra	piscina			a corpo	24.000,00
				Totale	396.885,60
A dedurre costi ipotizzati per cila a sanatoria e sanzione					- 2.800,00
Valore totale immobile					394.085,60

In considerazione dello stato di conservazione generale del complesso e della mancanza di garanzie, si valuta un ulteriore abbattimento del valore del 5% = €. $394.085,60 \times 95\% =$ €. 374.381,32.

Valore di mercato immobile = 374.381,32 € che si arrotondano ad **€ 374.300,00 (Euro trecentosettantaquattromilatrecento/00).**

Inoltre, nel caso di assegnazione a soggetto non imprenditore agricolo, andrà effettuata la pratica urbanistica per la rimozione del vincolo a destinazione agricola, con atto notarile, ed il conseguente cambio da residenza da rurale a residenza civile, previo pagamento dei relativi oneri concessori, valutabili preventivamente in circa **38.000,00 Euro**.

Il C.T.U., incaricato di fornire una nuova valutazione dell'immobile alla luce dell'inopponibilità alla procedura del contratto di locazione cui si è fatto cenno più sopra, ha così concluso: *"In merito alla ridefinizione del valore del LOTTO 3 a seguito della liberazione dell'immobile, quando attuabile anche alla luce del recente ricorso da parte del creditore, ritengo che non possa incidere significativamente considerando le caratteristiche dell'immobile e soprattutto la limitazione dovuta alla destinazione rurale che riduce la platea dei possibili assegnatari.*

*Un leggero incremento può essere valutato, contenuto nel 5%, adeguando il valore dell'immobile libero ad **€ 393.000,00 (trecentonovantatremila/00).**"*

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Il C.T.U. ha riferito che sui beni pignorati non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità od indivisibilità, ad eccezione dei vincoli urbanistici, ed in particolare del vincolo a destinazione agricola sia per l'abitazione che per il capannone, tanto meno diritti demaniali od usi civici.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Il C.T.U. ha riferito che, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva in cui non vi sono parti comuni o condominiali, non risultano spese derivanti da tale stato.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Trattandosi di beni personali intestati a persona fisica, la vendita è equiparata a quella tra privati e risulta pertanto soggetta ad imposta di registro.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE ESENTI DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 3° LETT. A,B,C DEL D.LGS 192/2005.

L'immobile residenziale oggetto di vendita rientra tra quelli per i quali è necessario l'attestato di certificazione energetica. Pertanto, essendo tale immobile sprovvisto, il C.T.U., in quanto tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE):

- l'unità immobiliare, distinta al **Foglio 18, particella 1166**, è stata dotata di APE inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2023 103230 0007 del 22/06/2023 e valido sino al 31/12/2024, dal quale emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella **classe energetica E** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 216,18 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 111,12 Kwh/mq.anno.

---oooOOOooo---

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

---oooOOOooo---

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI COSTITUENTI I LOTTI 2 e 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Cuneo, Ufficio Provinciale - Territorio S.P.I. di Asti, aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli da annotare:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto presso il SPI di Asti in data 19/01/2022 al Reg. Gen. 483 Reg. Part. 401 (Presentazione n. 15) a favore di:

relativa-
mente all'unità negoziale 1 immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13
per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- **[redacted]** relativamente all'unità negoziale 1 immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13
per il diritto di proprietà, quota 1/1

ISCRIZIONI CONTRO

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta presso il SPI di Asti in data 25/07/2019 al Reg. Gen. 6735 Reg. Part. 881

a favore di: [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 immobili
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- [redacted] in qualità di terzo datore d'ipoteca relativamente all'unità negoziale 1 immobili 1, 2,
3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10

per il diritto di proprietà, quota 1/1

e contro:

[redacted] debitore non datore di ipoteca

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta presso il SPI di Asti in data 19/01/2022 al Reg. Gen. 473 Reg. Part. 65 (Presentazione n. 5)

a favore di: [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 immobili 5, 6, 7,
13, 14, 15, 16, 17, 18 e 33

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 immobili 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 33

per il diritto di proprietà, quota 1/1

GLI IMMOBILI DI CUI AI LOTTI 2 E 3 SONO GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Gli immobili costituenti i Lotti 2 e 3 sono gravati da ipoteca concessa nell'ambito di mutuo fondiario.

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 370.000,00
OFFERTA MINIMA: € 277.500,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 13.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 09/12/2026 h.12,00 vds.precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10/12/2026 ore 16,00;
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Via Cerrato n. 1

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 53 C 060 8522 5000 0000 0030 099

GESTORE DELLA VENDITA:
Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. - www.astegiudiziarie.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO
ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

LOTTO 3

PREZZO BASE: € 393.000,00
OFFERTA MINIMA: € 294.750,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 14.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 09/12/2026 h.12,00 vds.precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10/12/2026 ore 16,00;
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Via Cerrato n. 1

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 53 C 060 8522 5000 0000 0030 099

GESTORE DELLA VENDITA:
Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. - www.astegiudiziarie.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO
ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

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

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

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

- = il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;
- = l'avvocato può anche formulare l'offerta per persona da nominare;
- = si rinvia all'art. 571 c. 1° c.p.c. in combinato disposto con l'art. 579 u. c. c.p.c.;
- = in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore **12,00 del 09/12/2026.**

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che l'aggiudicazione potrebbe essere deliberata il giorno stesso dell'esame delle offerte;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

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

Indicazioni particolari:

- = se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;

= gli **avvocati** possono presentare l'offerta per sé, oppure quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Cassa di Risparmio di Asti S.p.a., filiale di Alba, Viale Vico n. 14/A, le cui coordinate sono: IBAN: IT53 C 060 8522 5000 0000 0030 099, intestato a **“Tribunale di Asti Avv. Silvano Stroppiana E.I. 251/2021”**.

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

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa è riferita. Nel caso di specie la descrizione dovrà pertanto essere: “Versamento cauzione Lotto ...”

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, con modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando **“Pagamenti di marche da bollo digitali”** e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via e-mail ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di ASTI sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:

indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138

telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980

mail: ivgasti@ivgpiemonte.it
pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati, nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Alba (CN), Via Cerrato n. 1.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il predetto studio nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.30 alle 19.30.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e l'avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **10/12/2026 alle ore 16,00**.

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

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

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

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

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

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

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono

state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 10/12/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 16/12/2026 alle ore 12,00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti, (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale incontro.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE AGGIUDICATARIO

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

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e, in caso affermativo, indicare quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (saldo) **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

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

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

ADEMPIMENTI RICHIESTI ALL'AGGIUDICATARIO

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario, dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

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

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto (corrispondente al prezzo di acquisto dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile

delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente dedicato intestato alla procedura. Il conteggio ed i dati per effettuare detto bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c.VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'aggiudicatario ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

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

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

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegjudiziarie.it

Alba, li 02/10/2026.

Il professionista delegato
Avv. Silvano STROPPIANA

