STUDIO LEGALE
AVV. ROBERTA ROSSO
Via Ricciardi n. 1 - 14100 ASTI
Tel. 0141232089
Fax. 01411784438

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di divisione R.G. 2227/2022

La sottoscritta Avv. Roberta Rosso, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Via Ricciardi n. 1, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella giudizio contenzioso divisionale n. 2227/2022, giusta ordinanza in data 14.03.2023 e successivo provvedimento 09.05.2023 emessi dal Giudice Istruttore Dott. Pasquale Perfetti agli atti della procedura di cui in epigrafe, in ossequio al provvedimento GE Dott. Gian Andrea Morbelli in data 20.02.2025 visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132 visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 22 maggio 2025 alle ore 16,30

presso il suo studio in Asti, Via Ricciardi n. 1

<>

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili in

LOTTO UNICO

In comune di Cherasco (CN), Corso Luigi Einaudi n. 8-10, quota 1/1 di piena proprietà del compendio immobiliare così costituito:

>area urbana di 5 mq di superficie, censita al F. 94 mappale n. 375 sub 21 su cui insiste pozzo per irrigazione delle unità immobiliari ubicate su particelle adiacenti (proprietà)

> fabbricato a due piani fuori terra, più uno mansardato e uno seminterrato, con tipologia di villa bifamigliare, con ampia area di pertinenza

CARATTERISTICHE GENERALI UNITA'

F. 94, mappale n. 241, sub 2 e 3

Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra, più uno mansardato e uno seminterrato, con tipologia di villa bifamigliare, con un'ampia area di pertinenza adibita a giardino sul fronte strada e

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

a cortile sul retro, di superficie di circa 2.300 mq (compreso il sedime del fabbricato) con entrostante piscina.

Il fabbricato pignorato e l'area di pertinenza sono accessibili da Corso Luigi Einaudi tramite un ampio cancello carraio di ferro e due cancelli pedonali di uguale foggia posti ai lati dello stesso, che immettono direttamente al giardino antistante al fabbricato, in una zona pavimentata con masselli di calcestruzzo autobloccanti.

Un secondo cancello carraio, identico al precedente, è collocato su Via Repubblica e dà accesso all'area cortilizia, su cui si affacciano le autorimesse, pavimentata con un massetto di calcestruzzo.

Il compendio è completamente recintato tramite una recinzione costituita da un muretto in calcestruzzo a vista di circa 50 cm, con pilastrini con analoga finitura che sostengono la recinzione metallica, a profili semplici di ferro, nascosta da una rigogliosa siepe che corre lungo i confini con le due strade Comunali e con la proprietà confinante (mappale n. 246 del F. 94).

Il fabbricato è caratterizzato dall'imponente timpano di facciata in stile neoclassico, sostenuto da quattro colonne che creano un porticato in prossimità dell'ingresso, accessibile attraverso una scalinata rivestita di pietra. La finitura del timpano si ripete sugli ampi cornicioni della copertura e sulle fasce marcapiano, che impreziosiscono tutte le facciate. Il prospetto posteriore è caratterizzato da ampi loggiati.

Sul lato a sud dell'area pertinenziale è stata realizzata recentemente una piscina di circa 10,00 x 3,60 m, coperta da quella che in progetto doveva essere una pompeiana costituita da travi di legno lamellare, senza copertura fissa, che è stata invece completata con lastre in policarbonato trasparente, collocate tra le travi.

A servizio della piscina è stato realizzato un locale a uso spogliatoio, con doccia e servizio igienico, con un ampio porticato antistante la cui copertura è diventata un terrazzo a servizio dell'unità immobiliare al piano primo.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato F. 94 n. 246 sub. 2 e 3 sono le seguenti:

➢ strutture portanti verticali e orizzontali (pilastri e travi) in calcestruzzo armato;

➢ solai in laterocemento;

➢ tetto a falde in laterocemento con manto di copertura in tegole portoghesi;

➢ muri divisori interni in muratura, intonacati e tinteggiati da ambo i lati;

➢ serramenti esterni in legno naturale, con finestre e portefinestre all'inglese dotate di vetri semplici in discreto stato di conservazione;

➢ Persiane esterne di legno in cattivo stato di conservazione, che richiedo un intervento di manutenzione;

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

➢ Inferriate metalliche a protezione di quasi tutte le finestre e portefinestre, eccetto quelle che si affacciano sul balcone al piano primo, sotto il timpano;

➢ canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;

➢ facciate esterne intonacate e tinteggiate al civile, in discreto stato di manutenzione e conservazione, con alcuni punti che presentano distacchi dovuti a infiltrazioni o ristagno di acqua piovana;

La dotazione d'impianti tecnologici è la seguente:

➢ impianto di riscaldamento a gas centralizzato, con elementi scaldanti in acciaio; sono presenti le valvole termostatiche ma non ci sono i rilevatori per la contabilizzazione del calore;

➢ impianto di acqua potabile con riscaldamento dell'acqua sanitaria per mezzo di scaldabagni elettrici e a gas dislocati in bagni e cucine;

➢ impianto elettrico e d'illuminazione, completo d'impianto antifurto e impianto citofonico;

➢ fossa biologica per lo scarico delle acque reflue;

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE.

Le due unità immobiliari pignorate, pur essendo catastalmente distinte, costituiscono, di fatto, un unico alloggio indiviso con locali comunicanti e parti comuni, in cui vivono tre distinti nuclei famigliari legati da vincolo di parentela.

Unità distinta al F. 94 particella n. 241 sub 4 (già sub 2)

Occupa la porzione sud del fabbricato, si articola su tre piani, ha accesso diretto dalla scalinata sulla facciata principale attraverso un portoncino a due ante con specchiature vetrate all'inglese da cui si accede all'unità immobiliare così composta:

Al piano rialzato:

• Ingresso: ambiente di circa 32 mq, diviso in due parti da una parete curvilinea che delimita la scala che conduce al piano primo, è pavimentato con piastrelle di cotto naturale e dà accesso a tinello e soggiorno, oltre che al subalterno 3.

• Soggiorno: situato a destra dell'ingresso, misura circa 52 mq ed è pavimentato come l'ingresso; è dotato di un ampio vano di accesso con una porta a due ante di legno; un grande camino rivestito in pietra occupa la parete di fondo. Sono presenti quattro finestre, che si affacciano sulla piscina e sul giardino, e una portafinestra che consente, attraverso una scala esterna, di accedere al solarium della piscina e al giardino.

• Tinello: situato di fronte all'ingresso, vi si accede attraverso un piccolo disimpegno, da cui si accede anche alla cucina e da cui parte la scala che conduce al piano seminterrato. Misura circa 24

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

mq ed è pavimentato come l'ingresso. Sono presenti due finestre, che si affacciano verso il cortile, e una portafinestra che consente, attraverso una scala esterna, di accedere cortile stesso.

• Cucina: ambiente di circa 13 mq, immediatamente a sinistra del disimpegno di cui sopra, vi si accede dal tinello e dal corridoio del sub. 3. Ha pavimentazione in piastrelle in ceramica monocottura e le pareti rivestite con tozzetti in ceramica sino all'altezza di 2 metri circa; è presente una portafinestra che dà accesso ad un balcone con affaccio sul cortile.

Al piano primo, cui si accede dalla scala sulla destra dell'ingresso, rivestita con pedate ed alzate di marmo, sono presenti i seguenti locali:

• Soggiorno: vi si accede direttamente dalla scala su cui un tempo si affacciava direttamente, prima che fosse realizzata una parete, in aderenza alla ringhiera metallica rimasta a vista, a chiudere il vano; misura circa 26 mq ed è pavimentato con un parquet in listellini di legno posati a quadrotti. Sono presenti due finestre e una portafinestra che consente di accedere all'ampio balcone sottostante il timpano di facciata.

• Disimpegno: vi si accede dal soggiorno attraverso un vano privo di porta e disimpegna la cucina, il bagno e una camera; misura circa 4 mq ed è pavimentato come il soggiorno.

• Cucina: ambiente di circa 17 mq, immediatamente a destra del disimpegno, pavimentato con lo stesso parquet del soggiorno; la parete attrezzata con lavello e piano cottura è rivestita con tozzetti in ceramica sino all'altezza di 2 metri circa; sono presenti una finestra e una portafinestra che da accesso all'ampio terrazzo con affaccio sulla piscina. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di grande formato; è delimitato sul perimetro da una ringhiera di ferro sostenuta da pilastrini intonacati; è presente un gazebo a struttura metallica. Sul terrazzo è installato uno scaldabagno a gas, per la produzione di acqua calda per cucina e bagno.

• Bagno: costituisce un ambiente di circa 7 mq cui si accede dal disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento a parete, alto circa 2 m; è presente una finestra con affaccio sul terrazzo. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino e vasca con idromassaggio.

• Camera: ambiente di circa 19 mq a sinistra del disimpegno con pavimentazione in parquet come gli altri ambienti prima descritti; è presente una portafinestra che da accesso al terrazzo.

• Camera: ambiente di circa 21 mq, pavimentato come gli altri, cui si accede direttamente dalla camera adiacente o dal disimpegno del subalterno 3; è dotato di due finestre con affaccio sul cortile e una portafinestra con uscita su un balcone verso cortile.

Al piano seminterrato, si accede dalla scala che si affaccia sul disimpegno al piano terra, di fronte all'ingresso, rivestita con gradini sagomanti e alzate in klinker. Sono presenti i seguenti ambienti,

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

tutti accessibili dal locale di circa 15 mq, situato al fondo della scala, pavimentato anch'esso con piastrelle di klinker:

• Tavernetta: situata di fronte alla scala, misura circa 53 mq ed è pavimentata come il disimpegno; è dotata di un ampio vano di accesso con una porta a due ante di legno; è presente un grande forno a legna in muratura e una zona cottura delimitata da un bancone in muratura con ripiano di legno. Sono presenti quattro finestre, a filo soffitto all'interno e a 40 cm da terra all'esterno, che si affacciano sulla piscina e sul giardino, e una portafinestra che consente, attraverso una scala esterna, di accedere al solarium della piscina e al giardino.

• Bagno: costituisce un ambiente di circa 5 mq cui si accede a sinistra del disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento a parete, alto circa 2 m; è presente una finestra con affaccio sul cortile. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, vaso alla turca, bidet, lavandino e doccia dotata di box in cristallo.

• Lavanderia: locale di circa 12 mq adiacente al bagno, cui si accede a sinistra del disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di klinker, mentre la parete attrezzata con lavatoio è rivestita con piastrelle di ceramica sino a circa 2 m; è presente un cancello in ferro con vetri all'inglese, che si apre direttamente sul cortile.

• Cantina: situata a destra della scala, a una quota inferiore di circa 20 cm, misura circa 47 mq ed è pavimentata con piastrelle in ceramica di piccolo formato; è dotata di un ampia scaffalatura in muratura e legno; è presente una finestra a filo soffitto all'interno e a 40 cm da terra all'esterno, che si affaccia sul giardino.

• Locale di sgombero: misura circa 40 mq e ha pavimento in battuto di calcestruzzo; vi si accede direttamente dal cortile tramite due cancelli in ferro con vetri all'inglese. E' in continuità con l'analogo locale del sub 3, con cui costituisce un unico ambiente.

Piscina esterna: realizzata sul lato sud del fabbricato, ha una vasca rettangolare di circa 40 mq, profonda 1,30 m, con scala di accesso semicircolare su un lato, è dotata di bocchette di ricambio acqua e di telo di copertura con avvolgitore motorizzato. È contornata da un solarium di circa 56 mq pavimentato con piastrelle di gres porcellanato di grande formato con sottostante impianto di riscaldamento a pannelli radianti (indicato dal proprietario esecutato, ma di cui non si è potuto verificare il funzionamento). È coperta da una pompeiana realizzata con travi lamellari di legno cui sono stati interposti abusivamente pannelli in policarbonato trasparenti. A lato del solarium è stato realizzato un porticato di circa 22 mq con la stessa pavimentazione, da cui si accede a un locale spogliatoio/servizio igienico di circa 7 mq, con pavimento e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato di vario formato, dotato di lavabo, water, bidet e doccia.

Unità distinta al F. 94 particella n. 241 sub 5 (già sub 3):

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

Occupa la porzione nord del fabbricato, si articola su quattro piani e ha accesso, oltre che dal disimpegno del sub 4, da una scala esterna posta lungo la facciata nord, attraverso un portoncino a due ante con specchiature vetrate all'inglese, da cui si accede all'unità immobiliare così composta:

Al piano rialzato:

• Ingresso: ambiente di circa 8 mq, pavimentato con piastrelle di cotto che dà accesso a una camera e al soggiorno, da cui è separato solo da un muretto basso.

• Soggiorno: situato a destra dell'ingresso, misura circa 16 mq ed è pavimentato come l'ingresso; è dotato di una portafinestra che consente di accedere ad un balcone che si affaccia sul giardino.

• Camera: ambiente di circa 20 mq a sinistra dell'ingresso con pavimentazione in cotto come gli altri ambienti prima descritti; sono presenti due finestre che si affacciano su cortile.

• Disimpegno: vi si accede dall'ingresso, attraverso un vano privo di porta, e distribuisce il bagno, la seconda camera e la cucina facente del sub 4; misura circa 10 mq ed è pavimentato come ingresso e soggiorno.

• Bagno: costituisce un ambiente di circa 7 mq a sinistra del disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti, alto circa 2 m; è presente una portafinestra con accesso al balcone su cui si affaccia anche la cucina del sub 4. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino e vasca; è presente anche l'attacco lavatrice e uno scaldabagno elettrico.

• Camera: ambiente di circa 15 mq a destra del disimpegno, con pavimentazione in cotto come gli altri ambienti prima descritti, adibito a salotto; vi si accede direttamente anche dall'ingresso del sub 4; è presente una portafinestra che consente di accedere ad un balcone che si affaccia sul giardino. Sul balcone è collocata l'unità esterna di un impianto di condizionamento.

Al piano primo, ora si accede solo dalla scala del sub 4; esiste una scala indipendente nel disimpegno, che condurrebbe direttamente al primo piano, il cui vano è stato chiuso con una solettina in tavelloni di laterizio, poggianti su due profilati metallici laterali, che dovrà essere rimossa; sono presenti i seguenti locali:

• Disimpegno: ora vi si accede dal soggiorno del sub 4, ma sarà accessibile direttamente dalla scala da ripristinare; misura circa 16 mq ed è pavimentato con il parquet in listellini di legno posati a quadrotti, in continuità con quello del sub 4; dà accesso al bagno, a una camera, alla cucina e ad un altro piccolo disimpegno.

• Cucina: ambiente di circa 14 mq, immediatamente a destra del disimpegno, pavimentato con piastrelle in ceramica; le pareti non sono rivestite; è presente una portafinestra che dà accesso ad un balcone con affaccio sul cortile.

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

• Bagno: costituisce un ambiente di circa 5 mq cui si accede dal disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti, alto circa 2 m; è presente una portafinestra che dà accesso allo stesso balcone della cucina. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino e doccia dotata di box in cristallo; è presente uno scaldabagno elettrico. Sul balcone è collocata l'unità esterna di un impianto di condizionamento le cui due unità interne sono nelle due camere.

• Camera: ambiente di circa 17 mq a sinistra del disimpegno con pavimentazione in parquet come gli altri ambienti prima descritti; è presente una finestra che si affaccia sul giardino.

• Disimpegno: in continuità con il precedente, misura circa 3 mq ed è pavimentato con il parquet; dà accesso al bagno, a una camera e al terrazzo.

• Camera: ambiente di circa 18 mq, pavimentato come gli altri, cui si accede dal piccolo disimpegno; è dotata di due finestre con affaccio sul cortile.

• Bagno: costituisce un ambiente di circa 5 mq cui si accede dal disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti, alto circa 2 m; è presente una finestra con affaccio sul loggiato a lato del terrazzo. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino e vasca; è presente l'attacco per la lavatrice.

• Terrazzo: misura circa 21 mq e visi accede direttamente dal disimpegno; è pavimentato con piastrelle in Klinker; è delimitato sul perimetro da un parapetto in muratura intonacato; si presenta in cattivo stato di manutenzione per la presenza di evidenti distacchi di intonaco su tutto il perimetro causati da ristagno delle acque piovane non correttamente smaltite che hanno ingenerato anche la presenza di muffe nei giunti del pavimento e dello zoccolo perimetrale. Sul confine a nord il terrazzo diventa un piccolo loggiato di circa 4 mq che si affaccia sul cortile; è presente uno scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda per cucina e bagni.

Al piano sottotetto, si accede dalla scala che parte dal disimpegno al piano primo, rivestita con gradini e alzate di legno. Sono presenti i seguenti locali, tutti accessibili dal disimpegno di circa 7 mq situato in sommità della scala, pavimentato con piastrelle di klinker di colore chiaro:

• Sgombero: situato di fronte alla scala, misura circa 95 mq ed è pavimentato come il disimpegno; è un unico grande locale illuminato da un grande abbaino e da un lucernario in falda, dotato di impianto di riscaldamento; comunica con un locale di circa 22 mq delimitato da una parete in cartongesso, privo di illuminazione naturale. L'altezza del locale va da un minimo di 60 cm sul perimetro a un massimo di 3,18 m al colmo.

• Bagno/sgombero: costituisce un ambiente di circa 10 mq cui si accede a sinistra del disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti di altezza variabile; è presente un piccolo lucernario. Le apparecchiature igieniche sanitarie sono le seguenti:

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

water, bidet, lavandino; è presente uno scaldabagno elettrico. L'altezza del locale va da un minimo di 1,36 m a un massimo di 2,05 m, il locale non ha i requisiti igienico sanitari per l'utilizzo come bagno e pertanto dovranno essere rimosse le apparecchiature e dovrà essere utilizzato come locale di sgombero.

• Sottotetto/Sgombero: sono presenti altri due locali: uno pavimentato e intonacato di circa 16 mq e uno grezzo, privo di finiture, di circa 40 mq utilizzati come locali deposito.

Al piano seminterrato, si accede solo dall'esterno o dall'autorimessa del sub 2; è presente un unico locale:

• Locale di sgombero: misura circa 40 mq e ha pavimento in battuto di calcestruzzo; vi si accede direttamente dal cortile tramite un cancello in ferro con vetri all'inglese. E' in continuità con l'analogo locale del sub 2, con cui costituisce un unico ambiente.

Le altezze interne dei locali al piano rialzato e al piano primo sono di circa 3,00 m, quelle del seminterrato di circa 2,30.

Le ulteriori caratteristiche costruttive del fabbricato sono: o Serramenti esterni: in legno verniciato di colore scuro, con vetri semplici all'inglese, e persiane esterne anch'esse di legno scuro che necessitano di manutenzione; quasi tutte le aperture sono dotate d'inferriate;

o Serramenti interni: porte di legno verniciato di colore chiaro, a battente con pannelli pieni impreziositi da cornici;

o Portoncini d'ingresso: porte a due ante di legno naturale chiaro con vetrate all'inglese, dotate di serratura semplice.

Gli impianti tecnologici comprendono:

o Impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia autonoma (marca Sonneekraft) funzionante a gas metano, con integrazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda della piscina, installata nell'anno 2011;

o Scaldabagni elettrici e a gas per la produzione di acqua calda sanitaria;

o Impianto di acqua potabile;

o Impianto elettrico e d'illuminazione;

o Impianto citofonico;

o Impianto telefonico;

o Antenna TV;

o Impianto di condizionamento composto da due unità interna in due camere al piano primo ed due unità esterna su balconi;

o Rete di scarico delle acque reflue con fossa Imhof presumibilmente collegata alla fognatura pubblica.

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

Gli impianti sono correttamente funzionanti.

Nel complesso trattasi di un'unità immobiliare che si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con tipologia e finiture tipiche di un fabbricato residenziale di pregio, che richiede solo interventi di manutenzione ordinaria ad alcune parti di intonaco e ai serramenti esterni per riportarlo alle ordinarie condizioni di utilizzazione.

Informazioni urbanistiche

Il compendio immobiliare è inserito in area classificata come art. 6.3 AREE RESIDENZIALI ESISTENTI (E) vigente P.R.G.C. Variante Parziale 15R con delibera n. 42 del 20.06.2017.

Risultano le seguenti pratiche edilizie (relativamente al F. 94 mappale n. 241 (sub. 2 e 3 ora sub 4 e 5):

- Licenza di Costruzione pratica edilizia n. 981 anno 1974 del 22.11.1974;
- Denuncia inizio attività 006078/2007 del 26.04.2007 per "modifiche a fabbricato";
- Denuncia inizio attività 009072/2007 del 28.06.2007 relativa a "variante di modifiche al fabbricato";
- Concessione Edilizia Onerosa n. 98/041 prot. 2632 del 04.11.1998 per "costruzione fabbricato plurifamigliare di civile abitazione";
- Concessione Edilizia Onerosa n. 116/99 del 05.08.1999 per "variante al fabbricato di cui alle concessioni edilizie n. 98/041 del 04.11.1998 e variante n. 116/99 del 05.08.1999 per "modifiche interne al fabbricato";
- Denuncia di Inizio Attività n. 001049/2000 per "modifica a muretto di recinzione";
- Modello DOCFA Protocollo n. CN0062856 del 26.04.2018;
- Autorizzazione di Abitabilità riferita al fabbricato residenziale, rilasciata in data 12.11.1984, pratica n. 921/74, protocollo 4912: dovrà essere richiesta l'abitabilità dei locali oggetto di sanatoria.

Il CTU ha riscontrato lievi imprecisioni e discordanze negli immobili rispetto alle pratiche edilizie reperite: trattasi di lievi variazioni sia interne che esterne con incremento dei parametri edilizi rispetto a quanto autorizzato /depositato che dovranno essere sanate con apposite pratiche edilizie di SCIA in sanatoria per opere compiute (ai sensi dell'art. 37 T.U.E.): per la regolarizzazione, gli oneri e i costi si rimanda a quanto indicato nell'elaborato peritale CTU Dott. Arch. Cristina Baldi che si intende richiamato integralmente e noto agli offerenti.

Gli immobili risultano occupati dal nucleo famigliare di parte esecutata.

L'immobile residenziale rientra in Classe Energetica F ed è dotato di APE n. 2018 105557 0003 del 26.04.2018.

<<>>

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

Gli immobili vengono venduti per intera quota della piena proprietà, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. e di quello catastale, liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, con tutti i diritti relativi, le ragioni ed azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù passive ed attive, passaggi soliti e sin qui praticati, fissi ed infissi, il tutto così come pervenuto all'esecutata.

In ogni caso si fa espresso riferimento a quanto esposto in perizia dal CTU arch. Cristina Baldi che si dà qui per trascritta ed integralmente nota agli offerenti.

<>

Modalità e condizioni della vendita

LOTTO UNICO – prezzo base € 688.500,00 (euro seicentoottantottomilacinquecento/00)

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base sopra indicato.

L'**importo minimo** dell'offerta è quindi **€ 516.375,00 (euro cinquecentosedicimilatrecentosettantacinque/00)**

Aumento minimo in caso di gara **€ 4.000,00**.

Gli immobili sono posti in vendita come liberi.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

<>

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c..

Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata al Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, la dichiarazione di offerta in bollo di € 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può

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

accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it) pena l'inefficacia dell'offerta.

A pena di inammissibilità, la dichiarazione di offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, con una delle seguenti forme:

a) A mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

Oppure, in alternativa:

b) A mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali si accesso, previa identificazione dell'offerente.

L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal giorno in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4 D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

-L'ufficio giudiziario, il numero di Ruolo Generale della procedura, l'anno, il numero o altro dato identificativo del bene / lotto per il quale l'offerta è proposta, il Referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-I dati identificativi del soggetto offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, se l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza od analogo codice identificativo;

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

-L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.;

- Le modalità ed il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni 120 dalla data di vendita;

-L'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione all'IBAN come infra indicato;

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

-L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata a pena di inammissibilità da:

-Copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero di CRO del bonifico;

- Se persona fisica, da fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni; per escludere il bene 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 il soggetto offerente è soggetto extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

-Se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno da fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;

-Se persona giuridica da visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;

-Se procuratore legale da copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;

-Se l'offerta è formulata da più persone da 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.

Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.

Ogni offerente prima di effettuare l'offerta d'acquisto dovrà versare una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di CAUZIONE, esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la BANCA DI ASTI – GRUPPO CASSA DI RISPARMIO

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

DI ASTI SP.A. Intestato a Tribunale di Asti E.I. 2227/22 IBAN : IT43 S060 8510 3000 0000 0037 703 con causale: "Tribunale di Asti Procedura 2227/2022 versamento cauzione lotto unico" in tempo utile affinché l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica allegando copia della contabile dell'avvenuto pagamento.

Le udienze per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 s.s. c.p.c. si terranno il giorno **22.05.2025** alle ore **16,30** per il **LOTTO UNICO** così come descritto in premessa presso lo studio del professionista delegato avv. Roberta Rosso in Asti, Via Ricciardi n. 1 a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche .it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara come indicato in premessa, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali.

La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni 6 dal medesimo giorno dell'udienza, in data **22.05.2025** e fino alle ore **12,00** del giorno **28.05.2025** salvo proroga.

Qualora provengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo del prolungamento. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

-Maggior importo del prezzo offerto;

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

-A parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;

-A parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;

-A parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditate entro dieci giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti , spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore , per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 N. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Per l'immobile realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380,

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

purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

<>

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

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 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 IT43 S060 8510 3000 0000 0037 703.

Contestualmente al versamento del 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.

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 Fondiario 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

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

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 insolute, 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.

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;

L'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5° comma T.U. 380/2001 ed all'art. 40 6° comma L. 28 febbraio 1985 n. 47.

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.

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

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.

<>

SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis comma 2 c.p.c. e quindi, onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

<>

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

Ai sensi dell'art. 589 c.p.c. ogni creditore, entro il termine di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore all'importo delle spese di esecuzione e dei crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'istante ed al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita per cui è presentata.

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.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo mail: avv.roberta.rosso@gmail.com sarà inviata copia della perizia del CTU.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Strada Settimo 399/15 (10156) Torino, tel. 011 /4731714 – 011/485338 – fax 011/4730562 cell. 366 6515980, mail immobiliari@ivgpiemonte.it – richieste.visite@ivgpiemonte.it che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

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 Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato tra le ore 8,00 e le ore 20,00 presso il suo studio in Asti, Via Ricciardi n. 1 (tel. 0141 232089 fax 0141 1784438) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali informazioni nei giorni feriali, previo appuntamento telefonico.

Asti, 24 febbraio 2025

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Roberta Rosso

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