

## TRIBUNALE DI ASTI

### Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Amisano

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 125/2023 promossa da Cassa di Risparmio Spa, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Andrea Berardi del Foro di Asti, con studio in Asti Via Palazzo di Città n. 14

### VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Berardi Andrea:

- vista l'ordinanza di delega ex 591 bis c.p.c., del Giudice in data 19/09/2024
- vista la perizia dell'arch. Elisa Valpreda;
- visti gli art.591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

### PREMESSO

che ai sensi dell'art. 591 bis, 2 comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.; all'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

### AVVISA

della vendita senza incanto asincrona degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) il prezzo della vendita senza incanto asincrona viene fissato:

Lotto unico Euro 20.000,00

Offerta minima Euro 15.000,00

Offerte in aumento Euro 1.000,00

- 3) **la vendita avrà luogo in data 25/02/2026 ore 16,00**

- 4) le offerte d'acquisto dovranno essere presentate solo in via telematica tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scade del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico il dati relativi al conto intestato alla procedura.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore entro le ore 12,00 del giorno precedente alla data fissata nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

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

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

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

**La dichiarazione di offerta è irrevocabile dovrà contenere:**

le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale delle famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa, trasmessa tramite pec per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerente dovrà dichiarare altresì se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015).

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura
- il numero o altro dato identificativo del lotto
- l'indicazione del referente della procedura
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita

l'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore a quanto indicato al punto 2, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

- Data, orario numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che non potrà essere inferiore ad 1/10 del prezzo proposto dall'offerente.
- L'indirizzo PEC o della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offrente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

se il soggetto offrente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta dove questa venga trasmessa ammesso di casella di posta elettronica certificata. Il bonifico con causale: "procedura esecutiva n. 125/2023 versamento cauzione" dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato all'esecuzione immobiliare cod. IBAN IT85H060851030000000038192 in modo tale che l'accrédito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accrédito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offrente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente di € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di

credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utenti per la presentazione dell'offerta telematica".

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

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

5) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti che dovranno essere necessariamente allegati.
- Verificare l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati.
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte reputate regolari
- dichiarare aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibile agli altri offerenti e dalle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stressi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Deliberazione sulle offerte**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

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

b- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

### Gara tra gli offerenti

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio alle ore 16.00 del 25/02/2026 e termine alle ore 12,00 del 03/03/2026 giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

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

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

### **Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento**

L'aggiudicatario dovrà depositare (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) mediante bonifico bancario l'80% del prezzo di aggiudicazione sul conto corrente n. IT13Z0608510314000000020005 intestato a Cassa di Risparmio di Asti spa, Ufficio Gestione Sofferenze indicando come causale "prezzo aggiudicazione Es. Imm. 125/2023" e il restante 20% del prezzo di aggiudicazione sul conto corrente della procedura (IT85H0608510300000000038192) indicazione come causale "Saldo prezzo es. Imm. 125/2023", nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

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

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Avendo il creditore procedente azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate

scadute, gli accessori e le spese; eventuali disgradi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 119/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 e.e., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precezzo ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

### **Variabili**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda altresì a:

1- ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;

2- dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita

3- fissare ex art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo come per legge; salvo esigenze di carattere eccezionale, che il delegato dovrà segnalare puntualmente al g.e., il prezzo base di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita;

4- autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

5- limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese (cod. IBAN IT85H060851030000000038192) e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente

ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;

6- autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui viene presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le sue determinazioni. Qualora invece non vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma I c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

Predisposizione bozza del decreto di trasferimento ed attività successive alla sua emissione.

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo, il delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio sia in PCT sia in copia cartacea. Al decreto dovranno essere indicate le visure aggiornate (sintetiche nonché estese per immobile trasferito) nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita.

Il professionista delegato dovrà:

- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;
- provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; in caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile.

Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del reverse charge di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

### **Pagamenti e rendiconto**

Dopo che il G.e, avrà dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze:

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare dista circa 3.5 km dal concentrico del Comune di Refrancore che risulta avere una popolazione di poco superiore ai 1.500 abitanti, altitudine di circa mt. 150 s.l.m. e localizzato a circa km 13 dal capoluogo provinciale di Asti ed a circa 25 dal capoluogo provinciale di Alessandria. L'immobile di cui trattasi è situato in Borgata Calcini. Dalla pubblica via (Strada Provinciale n.26), il compendio immobiliare è raggiungibile sul lato Sud previo passaggio su altre particelle (part. 507, 509 e 508 vedasi estratto di mappa presente agli atti al fine di poter accedere al fabbricato posto all'interno di cortile di proprietà completamente recintato con cancelli di accesso carraio e pedonale. E' inoltre presente fabbricato ad uso tettoia. Allo stato dei luoghi il fabbricato a destinazione principale è anche raggiungibile dalla pubblica via sul lato Nord attraverso stretto passaggio pedonale previo transito su altrui proprietà, servitù non individuata in alcun titolo ma dichiarato dal debitore in fase di sopralluogo.

Il compendio immobiliare è composto da fabbricato ad uso residenziale che si eleva per due piani fuori terra e da "tettoia aperta" che si eleva ad un solo piano fuori terra; non sono presenti locali interrati. L'edificio residenziale risulta in aderenza ad altri fabbricati sul lato Ovest e in parte sul lato Est. L'edificio ad uso residenziale si presenta con struttura portante prevalentemente in muratura e in cemento armato e/o pietra, solai in voltine di mattoni e travi in legno e in alcuni ambienti sono presenti ribassamenti realizzati in cartongesso; le tramezzature interne sono principalmente in muratura intonacata; il tetto è a falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi. La tettoia esterna si presenta con struttura portante in legno, è priva di muratura di tamponamento; il tetto è costituito da un'unica falda con struttura in legno e manto di copertura in coppi su onduline sottocoppo. L'edificio risulta provvisto di allacciamento alla rete elettrica, idrica, alla rete di distribuzione gas metano, alla fognatura e alla rete telefonica; l'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano. L'unità immobiliare ad uso residenziale si eleva a due piani fuori terra ed è priva di locali interrati; risulta così composta:

- PIANO TERRENO: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, sottoscala, scala di collegamento piano terra-piano primo e aree esterne;
- PIANO PRIMO: due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone;

Il tutto censito al NCEU del Comune di Refrancore: CATASTO FABBRICATI – BORGATA CALCINI, 36 – PIANO T-1 - FOGLIO 10, PARTICELLA 595, SUBALTERNO 1, CATEGORIA A/3, CLASSE U, CONSISTENZA SUPERFICE 153 m<sup>2</sup>, CATASTALE RENDITA Euro 167,33 - Totale escluse aree scoperte: 142 m<sup>2</sup>.

Diffornità esterne: le due alzate esterne di accesso all'area esterna (retro) posta a Nord al piano terra risultano essere diverse da quanto rappresentate; non è indicato al piano primo lo scalino presente nel locale ripostiglio; il balcone al piano primo è di lunghezza e posizionamento differente rispetto a quanto

rappresentato in sanatoria. Inoltre non è stato rappresentato, e quindi risulterebbe non autorizzato, il muro presente al piano terra sul retro dell'edificio a delimitazione dell'area esterna (retro) di altezza pari a 1,6 m circa e risulta presente allo stato dei luoghi pensilina a struttura metallica con copertura trasparente che funge da protezione dell'area esterna (retro) non rappresentata negli elaborati grafici della situazione in sanatoria e pertanto non autorizzata.

- difformità esterne-interne/imprecisioni grafiche: è da segnalare che le murature esterne ed interne, le finestre e porte finestre e la botola di accesso al sottotetto sono rappresentate nell'elaborato grafico della situazione in sanatoria di dimensioni leggermente differenti e lievemente traslate rispetto alla situazione rilevata.

- difformità interne: sia al piano terra che al piano primo non è presente locale antibagno di separazione tra i locali bagno ("4 Bagno" e "15 Bagno") e gli altri ambienti; pertanto, non sono, attualmente, rispettati i requisiti igienico-sanitari e dovranno essere realizzati locali antibagno anche attraverso l'installazione di porte interne e conseguenti opere murarie.

- difformità di altezza: nella sezione riportata sull'elaborato grafico della situazione in sanatoria, si rileva che le altezze dei locali al piano terra risultano differenti da quelle rilevate. In particolare il locale denominato "1 Soggiorno" risulta essere rappresentato graficamente di altezza pari a m 2,35 a fronte però di un'altezza rilevata pari a m 2,30 circa; il locale denominato "5 Cucina" risulta essere rappresentato graficamente di altezza pari a m 2,37 a fronte però di un'altezza rilevata pari a m 2,15-2,25 circa.

**ACCERTAMENTI IPOTECARI:** i dati risultanti dai documenti ipotecari, ex art. 567 cpc corrispondono a quegli agli atti reperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**PROVENIENZA:** l'esecutato acquistò il lotto di cui trattasi con rogito Notaio Rosalba Didonna del 30/07/2014 rep. n. 2982 Racc. n. 1878 registrato ad Alessandria il 05/08/2014 al n. 3302 Serie 1T e trascritto in C.RR.II. di Alessandria in data 05/08/2014 ai numeri Reg. Gen. n. 4399 e Reg. Part. 3361

Per richiedere la vista degli immobili contattare il Custode Giudiziario "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE" Strada Settimo n. 399/15 – Torino, tel. 011/485338 – 011/4731714 – fax 011/4730562 – cell. 3664299971 – email: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti: [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) ; [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Asti, li 18/12/2025

Il professionista delegato

Avv. Andrea Berardi