

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

## **TRIBUNALE DI ASTI**

### **AVVISO DI VENDITA**

#### **NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**n. 146/2023 R.G.E.**

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

#### **ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

#### **MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 dei seguenti lotti:

#### **LOTTO UNO**

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

così censito al

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

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

#### **COERENZE**

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

#### **DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA**

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

Da tale strada si accede a una proprietà recintata, che comprende le particelle n. 58 e n. 40 del foglio 3 del Comune di Vezza d'Alba. Pertanto, per raggiungere la particella 40, sulla quale insiste l'immobile oggetto di analisi, è necessario attraversare la particella 58, come risulta chiaramente dalla vista aerea riportata di seguito nella perizia e dall'estratto di mappa allegata, riportata alla Foto 15) della perizia a pag. 51.

A questo proposito, il CTU evidenzia che l'atto redatto dal Notaio Vincenzo Toppino in data 14 febbraio 1997, repertorio n. 126024/47469, registrato ad Alba il 4 marzo 1997 al n. 498 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 4 marzo 1997 ai numeri 1733/1356, cita esplicitamente l'esistenza di una "servitù attiva" di passaggio attraverso le particelle per l'accesso al fabbricato.

#### **Composizione del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare**

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

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

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

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

Sempre nella medesima planimetria è altresì evidenziata l'area esterna di pertinenza esclusiva del subalterno n. 10, anch'essa contrassegnata con il numero

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

corrispondente. Sono infine rappresentati tutti gli altri subalterni del fabbricato, corrispondenti a unità immobiliari di proprietà di terzi, esclusi dalla presente procedura esecutiva.

### **Descrizione interna dell'unità abitativa**

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

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

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

All'ingresso si apre una grande sala di 40,39 m<sup>2</sup>, dotata di una finestra e di un'ampia porta finestra rivolta verso il lato est del fabbricato.

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

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

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

La cucina è un ambiente ampio, di 16,99 m<sup>2</sup>, dotato di un'ampia porta finestra, che si affaccia sul balcone esistente sul lato nord-est.

Il disimpegno della zona notte, di 7,19 m<sup>2</sup>, consente l'accesso a tutti gli altri locali dell'unità immobiliare.

Dal disimpegno si accede:

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

Le tre camere sono servite da un servizio igienico situato sul lato sud-ovest dell'unità immobiliare, che si apre su un piccolo balconcino di 3,56 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

L'unità immobiliare dispone inoltre di un'area esterna di pertinenza, prevalentemente destinata a verde, con una superficie stimata in circa 250 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

**Impianti tecnologici**

L'unità immobiliare risulta dotata degli impianti tecnologici ordinari.

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Stato delle finiture**

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

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

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

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

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

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

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

I davanzali dei serramenti sono realizzati in granito.

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

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

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

#### **Cortile interno e parti comuni**

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

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

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

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

#### **Distanza dai servizi**

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

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

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

#### **Barriere architettoniche**

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

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

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

#### **Delle superfici calpestabili**

La superficie interna utile calpestabile:

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

### **Millesimi e dati condominiali**

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

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

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

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

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

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

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

Tuttavia, si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE**

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

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

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

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

#### **AGIBILITA'**

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

### **ATTO DI VINCOLO**

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

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

### **ATTO DI COSTITUZIONE SERVITU' ATTIVA**

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

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

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

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

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato e al custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

#### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

#### **REGIME FISCALE**

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

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

#### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

Si legga 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 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 Arch. Alessandra Bodda nella procedura esecutiva, consultabile unitamente al presente avviso, sui siti internet:

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustiziapiemonte.it](http://www.giustiziapiemonte.it)

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

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

\*\*\*\*\*

## **RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**

**PREZZO BASE: € 160.000,00 (Euro centosessantamila/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 120.000,00 (Euro centoventimila/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00 (Euro duemila/00)**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del 17/11/2026**

**con le precisazioni di cui infra;**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 18/11/2026 h. 14:00**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Asti (AT), Via Ricciardi n. 1**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT60M0608547620000000025702**

**GESTORE DELLA VENDITA:**

**Astalegale.net S.p.A. - [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

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

\*\*\*\*\*

## **LOTTO DUE**

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

**per la piena proprietà**

così censito al

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

**- Foglio 3 Particella 298 Sub 7 - Indirizzo: Via Torino n. 30 a Piano T - Categoria**

**A/10 - Classe 1 - Consistenza 2 vani - Rendita Euro 206,58 - Superficie catastale 45 mq.**

L'unità immobiliare costituente il Lotto 2 fa parte di un più ampio fabbricato, composto da tre piani fuori terra che si affaccia su via Torino e che si sviluppa in

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

lunghezza all'interno della particella 298 del foglio 3. Detto fabbricato è comprensivo di altre due unità immobiliari identificate ai subalterni 9 e 17 (oggetto rispettivamente del Lotto 3 e del Lotto 4 della presente procedura già aggiudicati).

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

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

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

**COERENZE**

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

**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

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

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

Trattasi di unità immobiliare, con destinazione ufficio, costituita da un unico locale principale di superficie pari a 27,33 m<sup>2</sup>, al quale si accede tramite una porta collocata sul lato sud dell'unità immobiliare.

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

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

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

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

Fanno parte della medesima unità immobiliare -come risulta dalla relativa scheda catastale- una centrale termica/ripostiglio esterno di 6,98 m<sup>2</sup> con accesso indipendente dall'esterno e un porticato (o spazio coperto) antistante di 15 m<sup>2</sup>.

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

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

Pertanto, resta da verificare se la caldaia possa permanere nella collocazione attuale o se debba essere ricollocata all'interno dello spazio di proprietà. Inoltre, durante il sopralluogo, il locatario ha riferito che la caldaia è di sua proprietà personale e che provvederà alla disinstallazione della stessa al termine della locazione.

Non sono stati rinvenuti documenti riportanti tale circostanza.

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

Questa circostanza costituisce un effettivo gravame sull'unità immobiliare, poiché esiste un diritto di passaggio di fatto sotto al porticato dell'unità immobiliare (Fg. 3

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

part. 298 sub. 7), per scendere lungo la suddetta scala e accedere ai locali interrati di proprietà terza.

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

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

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

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

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

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

#### **Impianti tecnologici**

L'unità immobiliare è dotata degli ordinari impianti tecnologici.

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

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

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

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

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

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

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

Non è presente un attacco per la lavatrice.

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

L'unità immobiliare è allacciabile alla rete telefonica.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete fognaria.

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

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

### **Stato delle finiture**

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

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

Le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

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

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

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

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

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

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

Si segnala che la copertura dell'unità immobiliare non è risultata visibile da terra e, pertanto, non è stato possibile effettuarne una visione diretta. Per quanto riguarda le lastre di copertura della porzione porticata, non è stato possibile accertare se esse siano realizzate in cemento-amianto oppure in materiale similare (es. fibrocemento).

Le lastre visibili presentano caratteristiche compatibili con entrambe le tipologie e, pertanto, per un riscontro certo è necessario procedere con un campionamento e

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

relativa analisi, al fine di verificare l'eventuale presenza di amianto e, conseguentemente, valutare la necessità di interventi di rimozione e bonifica ai sensi della normativa.

#### **Distanza dai servizi**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Barriere architettoniche**

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

Pur essendo situata al piano terra e teoricamente adattabile ai sensi della normativa vigente, allo stato attuale non risultava pienamente accessibile. Le dimensioni delle porte interne, del servizio igienico (di superficie ridotta) e della porta di ingresso (larghezza 85 cm) non rispettano i requisiti minimi previsti per l'accessibilità, come

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

disciplinato dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 ("Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata").

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

### **Delle superfici calpestabili**

La superficie interna utile calpestabile:

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

### **Millesimi e dati condominiali**

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

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

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

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

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

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

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

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

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE**

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

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

- le dimensioni del locale tecnico risultano leggermente maggiori rispetto a quanto rappresentato: la lunghezza esterna del locale misura 3,90 metri anziché 3,50 metri come indicato nella planimetria allegata alla D.I.A. n. 2356/1999;
- anche la lunghezza dell'ampliamento realizzato con Licenza edilizia 23/1967 risulta di pochi centimetri più lunga di quanto indicato nella planimetria autorizzata (7,10 metri), tale piccola differenza risulta comunque contenuta nelle tolleranze esecutive ed è evidente che nessuna modifica è stata effettuata dalla sua costruzione;

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

- risulta presente un piccolo tratto di muro ai lati della porta di ingresso del locale tecnico che nella Autorizzazione Edilizia protocollo n. 1100 del 13/07/1976 non è rappresentato;

- l'unità immobiliare risulta sostanzialmente corrispondente nella distribuzione interna, fatta eccezione per una lieve imprecisione nella rappresentazione del vano wc e per un ampliamento della muratura sul lato sud-ovest del vano ufficio, dove è presente un ispessimento della muratura dovuto presumibilmente ad una canna fumaria, che nella D.I.A. n. 2356/1999 del 31/05/1999 non è indicata ma era indicata nella precedente Licenza edilizia 23/1967. Trattasi, pertanto, di evidente errore materiale del tecnico, perché tale ispessimento era chiaramente presente nell'elaborato precedente.

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

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

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

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

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

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

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

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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

un errore materiale del tecnico redattore nella redazione grafica dell'elaborato successivo.

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

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

#### **AGIBILITA'**

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

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

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

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

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

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

#### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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

### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

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

### **REGIME FISCALE**

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

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

### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

Si legga 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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 Arch. Alessandra Bodda nella procedura esecutiva, consultabile unitamente al presente avviso, sui siti internet:

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustiziapiemonte.it](http://www.giustiziapiemonte.it)

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

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

\*\*\*\*\*

#### **RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**

**PREZZO BASE: € 39.200,00 (Euro trentanovemiladuecento/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 29.400,00 (Euro ventinovemilaquattrocento/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12 del 17/11/2026**

**con le precisazioni di cui infra;**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 18/11/2026 h 14:30**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Asti (AT), Via Ricciardi n. 1**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT60M0608547620000000025702**

**GESTORE DELLA VENDITA:**

**Astalegale.net S.p.A. - [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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](mailto: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](mailto: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

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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](mailto: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;
- 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 17/11/2026.

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;

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

- 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 e 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 nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- 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 del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti 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 e il Paese di appartenenza dello straniero;

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

- copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e 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 offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o 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, BANCA di ASTI S.p.A.

- Agenzia n. 22 - Refrancore (AT), Via Asti n. 34 - IBAN IT60M0608547620000000025702 - TRIBUNALE DI ASTI - ESEC. IMM. R.G. 146/2023.

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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.

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, 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, in 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email 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.

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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](mailto:ivgasti@ivgpiemonte.it)

pec: [ifir560@pec.ifir.it](mailto: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**

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

##### **B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA**

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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 un 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 18/11/2026 alle ore 14:00 per il Lotto 1 ed il giorno 18/11/2026 alle ore 14:30 per il Lotto 2.

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

Ogni creditore 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. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande 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 elementi:

- 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 adesione 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.

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 18/11/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 23/11/2026 alle ore 12**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (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 udienza.

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 E DELL'AGGIUDICATARIO**

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

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e 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 saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta.

CON ART. 41 TUB

PER IL 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:

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

- 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 n. 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).

**SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:**

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 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.

**SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:**

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del 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. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email 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'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

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 presumibili 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)**

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del 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**

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

#### **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 si trova sul sito [www.abi.it](http://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:

**AVV. SIMONA NEBIOLO**

Via Roma n. 15 - 14030 Refrancore (AT)

Tel. 0141/17.13.254 - Fax 0141/18.50.262

E-mail: [simonanebiolo@gmail.com](mailto:simonanebiolo@gmail.com)

Pec: [nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nebiolo.simona@ordineavvocatiasti.eu)

- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Asti (AT), lì 29 luglio 2026

Il Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Simona Nebiolo