

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

*EX ART. 570 C.P.C.*

**Esecuzione Immobiliare RGE n° 167/2021**

**G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO**

**Delegato Avv. Silvano STROPPIANA**

**Vendita senza incanto: 12/02/2026 h. 16.00**

La [REDACTED] (C.F. e P. IVA: [REDACTED]),  
corrente in [REDACTED], in persona del leg. rapp.te *pro-tempore*, in procedura rapp.ta  
e difesa dall'Avv. Alfonso Pilato, domiciliata *ex lege* presso l'indirizzo PEC del difensore  
*alfonso.pilato@milano.pecavvocati.it*

*= CREDITRICE PROCEDENTE =*

**nella esecuzione immobiliare contro**

il Sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), n. a [REDACTED] e res.te in [REDACTED]  
[REDACTED], in procedura rapp.to e difeso dall'Avv. Clara Pozzo del Foro di Torino e  
fisicamente domiciliato presso lo studio del difensore in Torino, C.so Vittorio Emanuele II n.76 e  
digitalmente domiciliato *ex lege*, presso l'indirizzo PEC del difensore  
*clarapozzo@pec.ordineavvocatitorino.it*

*= DEBITORE ESECUTATO =*

§§§

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, quale Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° 167/2021 R.G.E., giusta delega 14/05/2024, comunicatagli il 15/05/2024, limitatamente ai lotti 2, 3 e 4, dato atto che:

- 1) quanto al lotto 2, la vendita senza incanto fissata al 18/11/2025 è stata sospesa dal G.E. con Decreto del 04/11/2025 e non si è tenuta;
  - 2) sempre quanto al lotto 2, con il decreto cit. il G.E. ha disposto l'emissione di un nuovo avviso di vendita allo stesso prezzo base;
  - 3) quanto ai lotti 3 e 4, la vendita senza incanto fissata al 18/11/2025 è andata deserta;
  - 4) in occasione delle operazioni di vendita dei lotti 3 e 4 il creditore procedente ha chiesto la fissazione di nuova vendita in relazione ai lotti 3 e 4 a prezzo ribassato nella misura del 20 % o nella diversa misura solitamente in uso presso il Tribunale di Asti;
- avvisa che si procederà alla

dei seguenti immobili:

**LOTTO DUE:**

descrizione sintetica dell'immobile

abitazione di tipo civile ubicata in Asti, **Via Massimo D'Azeglio**

• **Abitazione di tipo civile** con cantina facente parte del Condominio residenziale denominato "Casa Conte" ubicato in Asti, Via Massimo d'Azeglio n. 23

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (At) come segue:**

- **Sez. Urb. AT, Foglio 77, Part. 8357, Sub. 3**, Zona censuaria 1, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, Sup. totale 148 mq., Sup. totale escluse aree scoperte: 148 mq., Rendita € 503,55, Indirizzo: Via Massimo D'Azeglio n. 5, Piano T.

Il C.T.U. ha dato atto che a causa di variazioni della toponomastica il numero civico dell'unità immobiliare di cui sopra risulta essere 23 e non 5.

L'immobile in questione risulta intestato a:

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), usufruttuario per la quota di 1/1;
- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nudo proprietario per la quota di 1/1, esecutato;

Il Sig. [REDACTED] ha ricevuto il diritto di nuda proprietà sul bene come segue:

- per la quota di 23/72 per atto di donazione, contestualmente accettata, da [REDACTED] con atto a Rog. Not. Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Asti del 18/01/2016, Rep. 59006/13329, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Asti il 18/02/2016 al n. 1390/1120;

- per la quota di 49/72 per atto di divisione a Rog. Not. Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Asti del 18/01/2016, Rep. 59006/13329, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Asti il 18/02/2016 al n. 1393/1123 da potere di [REDACTED] (12/72), [REDACTED] (18/72), [REDACTED] (19/72).

**L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:**

- **Nuda proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED].

Il C.T.U. ha riferito che con riferimento alla data di redazione dell'elaborato l'abitazione con cantina risulta occupata ad uso ufficio da terzi con regolare contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario in qualità di locatore. L'usufruttuario conserverà il godimento dell'immobile in questione fino all'estinzione del diritto di usufrutto.

**LOTTO TRE:**

descrizione sintetica dell'immobile

abitazione di tipo civile ed autorimessa ubicati in Asti, **Largo Martiri della Liberazione**

• **Abitazione di tipo civile** con cantina facente parte del Condominio residenziale denominato “*Largo Martiri*” ubicato in Asti, Largo Martiri della Liberazione n. 4.

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (At) come segue:**

- Sez. Urb. AT, Foglio 78, Part. 2141, Sub. 16, Zona censuaria 1, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 8 vani, Sup. totale 179 mq., Sup. totale escluse aree scoperte: 175 mq., Rendita € 1.053,57, Indirizzo: Largo Martiri della Liberazione n. 5 Piano 4.

Il C.T.U. ha dato atto che a causa di variazioni della toponomastica il numero civico dell'unità immobiliare di cui sopra risulta essere 4 e non 5.

L'immobile in questione risulta intestato a:

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nudo proprietario per la quota di 1/1, esecutato;
- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), usufruttuaria per la quota di 1/1.

Il Sig. [REDACTED] ha ricevuto il diritto di nuda proprietà sul bene come segue:

- per la quota di 1/3 per atto di donazione, contestualmente accettata, da [REDACTED] con atto a Rog. Not. Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Asti del 18/01/2016, Rep. 59006/13329, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Asti il 18/02/2016 al n. 1390/1120;
- per la quota di 2/3 per atto di divisione a Rog. Not. Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Asti del 18/01/2016, Rep. 59006/13329, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Asti il 18/02/2016 al n. 1393/1123 da potere di [REDACTED] (16/72), [REDACTED] (20/72), [REDACTED] (12/72).

**L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:**

- **Nuda proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED].

Il C.T.U. ha riferito che con riferimento alla data di redazione dell'elaborato l'abitazione con cantina risulta occupata ad uso residenziale da terzi con regolare contratto di locazione stipulato dall'usufruttuaria in qualità di locatrice. L'usufruttuaria conserverà il godimento dell'immobile fino all'estinzione del diritto di usufrutto.

• **Autorimessa** facente parte del Condominio residenziale denominato “*Largo Martiri*” ubicato in Asti, Largo Martiri della Liberazione n. 4.

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (At) come segue:**

- Sez. Urb. AT, Foglio 78, Part. 2141, Sub. 19, Zona censuaria 1, Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 12 mq., Sup. totale 13 mq., Rendita € 92,96, Indirizzo: Largo Martiri della Liberazione n. 5 Piano T.

Il C.T.U. ha dato atto che a causa di variazioni della toponomastica il numero civico dell'unità immobiliare di cui sopra risulta essere 4 e non 5.

L'immobile in questione risulta intestato a:

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nudo proprietario per la quota di 1/1, esecutato;
- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), usufruttuaria per la quota di 1/1;

Il Sig. [REDACTED] ha ricevuto il diritto di nuda proprietà sul bene come segue:

- per la quota di 1/3 per atto di donazione, contestualmente accettata, da [REDACTED] con atto a Rog. Not. Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Asti del 18/01/2016, Rep. 59006/13329, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Asti il 18/02/2016 al n. 1390/1120;
- per la quota di 2/3 per atto di divisione a Rog. Not. Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Asti del 18/01/2016, Rep. 59006/13329, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Asti il 18/02/2016 al n. 1393/1123 da potere di [REDACTED] (16/72), [REDACTED] (20/72), [REDACTED] (12/72).

**L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:**

- **Nuda proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED].

Il C.T.U. ha riferito che con riferimento alla data di redazione dell'elaborato l'abitazione con cantina risulta occupata ad uso residenziale da terzi con regolare contratto di locazione stipulato dall'usufruttuaria in qualità di locatrice. L'usufruttuaria conserverà il godimento dell'immobile fino all'estinzione del diritto di usufrutto.

## LOTTO QUATTRO

descrizione sintetica dell'immobile

abitazione di tipo civile ubicata in Asti, Via Giuseppe Monticone

- **Abitazione di tipo civile** facente parte del Condominio residenziale denominato "Medicea" ubicato in Asti, Vicolo Giuseppe Monticone n. 3.

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (At) come segue:**

- **Sez. Urb. AT, Foglio 77, Part. 401, Sub. 76**, Zona censuaria 1, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 5,5 vani, Sup. totale 113 mq., Sup. totale escluse aree scoperte: 111 mq., Rendita € 610,71, Indirizzo: Vicolo Giuseppe Monticone n. 3 Piano 4.

L'immobile in questione risulta intestato a:

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nudo proprietario per la quota di 1/1, esecutato;
- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), usufruttuaria per la quota di 1/1.

Il Sig. [REDACTED] ha ricevuto il diritto di nuda proprietà sul bene come segue:

- per la quota di 1/3 per atto di donazione, contestualmente accettata, da [REDACTED] con atto a Rog. Not. Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Asti del 18/01/2016, Rep. 59006/13329, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Asti il 18/02/2016 al n. 1390/1120;



- per la quota di 2/3 per atto di divisione a Rog. Not. Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Asti del 18/01/2016, Rep. 59006/13329, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Asti il 18/02/2016 al n. 1393/1123 da potere di [REDACTED] (16/72), [REDACTED] (20/72), [REDACTED] (12/72).

**L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:**

- **Nuda proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED].

Il C.T.U. ha riferito che con riferimento alla data di redazione dell'elaborato l'abitazione risulta occupata ad uso residenziale da terzi con regolare contratto di locazione stipulato dall'usufruttuaria in qualità di locatrice. L'usufruttuaria conserverà il godimento dell'immobile fino all'estinzione del diritto di usufrutto.

### **PREMESSA METODOLOGICA SULLA VALUTAZIONE DEI TRE LOTTI IN RELAZIONE AI DIRITTI DI USUFRUTTO**

Poiché il debitore è titolare della sola nuda proprietà dei beni sottoposti a pignoramento, per calcolarne il valore il C.T.U. ha ritenuto necessario tenere conto dei seguenti indicatori:

- il valore della piena proprietà;
- l'età dell'usufruttuario in anni compiuti.

In base all'età dell'usufruttuario il valore della proprietà sarà diviso in percentuale tra usufrutto e nuda proprietà.

Il diritto di usufrutto sarà costituito fino al momento della morte dell'usufruttuario. L'acquirente della nuda proprietà di un immobile sosterrà un costo di acquisto pari al valore di mercato dell'immobile scontato dell'usufrutto. L'acquirente non potrà godere del bene fino al momento in cui sarà presente il diritto di usufrutto. Al diminuire dell'età dell'usufruttuario corrisponde un aumento dello sconto sul prezzo per ottenere la nuda proprietà dell'immobile. Questo perché, fino all'ultimo giorno di vita dell'usufruttuario, non sarà possibile per il nudo proprietario godere dell'immobile acquistato.

La ripartizione percentuale del valore dell'immobile tra nudo proprietario ed usufruttuario varia in base all'età dell'usufruttuario e quindi alla presumibile durata dell'usufrutto in base alle aspettative di vita in quanto più l'usufruttuario è giovane maggiore sarà il valore del diritto di usufrutto.

Il C.T.U. ha dato atto di avere utilizzato nella stima la seguente tabella che tiene conto dell'età dell'usufruttuario e delle conseguenti aspettative di vita:

ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85

L'usufruttuario non potrà opporsi alla vendita forzata ma potrà continuare a godere dell'immobile, traendone i frutti, anche dopo la vendita forzata.

I beni oggetto di esperimento di vendita sono gravati da usufrutto in parte a favore del sig. [REDACTED], [REDACTED] e in parte a favore della sig.ra [REDACTED].

Con l'atto di donazione - divisione del 18/01/2016 a rogito notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto n. 59006 rep. 13329 racc. i coniugi, sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED], hanno donato, ognuno per quanto di propria spettanza, la nuda proprietà di alcuni beni ai figli, riservandosi su detti beni l'usufrutto generale vitalizio per sé e, dopo di sé, in caso di premorienza del primo usufruttuario, a favore del coniuge, il tutto reciprocamente.

Al fine della stima degli immobili in vendita il C.T.U. ha pertanto dichiarato di avere tenuto conto della minore età tra quella dei due usufruttuari, ovvero dell'età della sig.ra [REDACTED], nata l'08/03/1952.

## DESCRIZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO 2

### CONSISTENZA DEL LOTTO 2

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 77 - Particella: 8357 - Sub: 3 (**alloggio con cantina**) è ubicata nel Comune di Asti, in via Massimo d'Azeglio n. 23, al piano rialzato di un condominio residenziale denominato "Casa Conte" realizzato alla fine degli anni '30, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, articolati su un vano scala con accesso da via Massimo d'Azeglio n. 23.

Detta unità immobiliare si trova in una zona centrale della città di Asti, situata a nord di piazza Alfieri, in prossimità di Corso Dante, facilmente raggiungibile provenendo sia dal centro sia da fuori città.

L'edificio condominiale è posto nelle immediate vicinanze di vari esercizi commerciali e scuole di ogni ordine e grado.

Detto edificio è stato realizzato alla fine degli anni '30 e presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; ha facciate molto ricercate con zoccolo di base e fascia marcapiano in pietra, fasce orizzontali in intonaco bugnato, finestre ad arco con cornici in pietra. La struttura è in muratura portante, copertura a falde inclinate, disegno in pianta molto articolato.

Al fabbricato si accede da via Massimo d'Azeglio n. 23 attraverso un portoncino d'ingresso in legno a due ante, che conduce all'androne ed al vano scala condominiale.

L'alloggio è situato al piano rialzato (primo fuori terra) ed i locali, attualmente adibiti ad uso ufficio, hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 3,40 m;
- Pavimentazione in laminato ad incastro effetto legno in tutti i locali.
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, smaltati nel bagno, in buono stato di conservazione;
- Portoncino d'ingresso di legno a due ante con serratura di sicurezza.
- Infissi esterni in legno dotati di vetro semplice, con persiane lato cortile interno ed avvolgibili sui prospetti principali, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione;
- Infissi interni in legno naturale verniciato con maniglie in ottone satinato, in buono stato di manutenzione e conservazione.

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

- Camera 1: attualmente utilizzata come Ingresso-Reception: della superficie complessiva di circa 40 mq, vi si accede direttamente dal vano scala e distribuisce gli altri locali, tutti con pavimento in laminato ad incastro effetto legno in continuità; è dotata di due finestre che si affacciano su via Verdi;
- Camera 2: il primo locale a destra entrando, della superficie di circa 19 mq, è dotato di una finestra verso via Massimo d'Azeglio;
- Camera 3: secondo locale a destra entrando, della superficie di circa 10 mq, è dotato di una finestra verso via Massimo d'Azeglio;

- Camera 4: locale d'angolo tra via Massimo d'Azeglio e via Verdi, della superficie di circa 22 mq, è dotato di tre finestre;
- Camera 5 (ex Cucina): locale a sinistra della reception, della superficie di circa 17 mq, è dotato di due finestre e una porta finestra che si affaccia sul balcone verso cortile delle dimensioni di circa 7,50 mq.;
- Bagno: a sinistra entrando, della superficie di circa 5 mq, ha rivestimento a parete con tinteggiatura a smalto, munito lavabo, bidet e wc; dotato di finestra verso il cortile;
- Cantina: posta al piano seminterrato, ha una superficie di circa 16 mq, pareti e soffitti al grezzo, pavimento piastrelle in ceramica bicottura, chiusa da una porta di legno a listelli distanziati.

#### **PARTI COMUNI**

Ai beni immobili oggetto di vendita spetta una quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali dei rispettivi complessi edilizi in cui sono collocati, tali per legge, uso e destinazione.

Per i millesimi condominiali si rimanda alla tabella nella disponibilità dell'Amministratore di condominio.

#### **CONFINI**

L'alloggio confina:

- A nord con Via Massimo d'Azeglio;
- A sud-ovest con Via Giuseppe Verdi;
- A sud-est con cortile condominiale;
- A est con scale condominiali.

La cantina confina:

- A nord con muro contro terra su Via Massimo D'Azeglio
- A est con altra ditta
- A sud con altra ditta
- A ovest con corridoio e altra ditta

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Il C.T.U. ha riferito che, rispetto alla planimetria catastale reperita, datata 1939 e corrispondente a quella originaria della costruzione del fabbricato, sussistono alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, ed in particolare:

- non sono presenti le pareti di divisione fra ingresso e camera e fra ripostiglio e cucina;
- non è rappresentato il balcone lato cortile interno.

Avendo riscontrato le stesse difformità in ambito edilizio-urbanistico, il C.T.U. ha ritenuto necessaria ed opportuna la presentazione di due istanze collegate di sanatoria, una privata ed una di competenza condominiale.

Poiché l'aggiornamento della planimetria non riguarda soltanto aspetti di natura privata (opere interne di modesta entità) ma anche aspetti di natura condominiale (il balcone e conseguentemente la facciata) che dovranno essere oggetto di specifica istanza condominiale (e quindi non dipendente dalla esclusiva volontà dell'aggiudicatario), occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria successivamente alla conclusione dell'istanza di sanatoria.

Il costo della pratica di aggiornamento catastale relativamente all'unità presa in esame è stato dal C.T.U. sommariamente stimato in € 1.000,00, di cui il C.T.U. ha tenuto conto nella stima dell'immobile.

Il C.T.U. ha riferito che date le dimensioni, la categoria catastale residenziale dell'unità immobiliare è compatibile con l'attuale destinazione ad ufficio (A10).

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'unità immobiliare oggetto di vendita ricade in Area Residenziale di conservazione, cod. zona A1 disciplinata dall'art. 17 e tab. 17 delle N.T.A. del Comune di Asti ai quali si rinvia.

Dal punto di vista idrogeologico la classificazione è 2C.

Il C.T.U. ha riferito che le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale sono le seguenti:

- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- Commerciale per la vendita all'ingrosso;

- Direzionale;  
- Produttiva artigianale di servizio;  
- Turistica e ricettiva;  
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero.

#### CONFORMITA' DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Relativamente all'unità immobiliare costituente il lotto il C.T.U. ha reperito i seguenti titoli edili abilitativi:

- Permesso n. 71 in data 20/02/1956, per la sopraelevazione di un fabbricato ad uso residenziale in Asti via Massimo d'Azeglio 5.

Tale intervento è riferito all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma non è mai stato realizzato.

- Permesso n. 1358 in data 14/12/1961, per piccoli lavori di riparazione del fabbricato sito in Asti via Massimo d'Azeglio 5 angolo via Verdi.

Il C.T.U. ha riferito che i due atti autorizzativi reperiti attestano la legittimità del fabbricato, tuttavia gli elaborati grafici allegati ai permessi non riproducono l'unità oggetto di pignoramento; pertanto, ai fini della verifica di conformità ha fatto riferimento al primo catastramento reperito del 1939 e rispetto ad esso ha individuato lievi modifiche interne dovute alla mancanza di alcune tramezzature ed alla mancanza del balcone lato cortile interno.

Il C.T.U. ha altresì riferito che dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per le opere interne con il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00.

Il balcone dovrà essere sanato con una SCIA in sanatoria di tipo condominiale con una sanzione amministrativa per l'unità in esame sommariamente stimata in € 516,00.

Le due istanze dovranno essere coordinate ed il C.T.U. ha stimato complessivamente in € 5.000,00 il costo degli interventi di sanatoria, comprese le spese tecniche e le sanzioni amministrative, oneri di cui ha tenuto conto nella stima dell'unità immobiliare.

Non è stata reperita l'agibilità.

Per quanto sopra esposto, limitatamente all'unità oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha riferito che *"non è possibile attestare la conformità dell'unità immobiliare in esame"*.

#### STIMA

Richiamati i criteri di valutazione adottati dal C.T.U. per tutti i lotti ed analiticamente descritti al Paragrafo "Stima" del Capitolo Descrizione del Lotto 1 ed anche alla luce di quanto esposto al paragrafo "Premessa metodologica sulla valutazione dei quattro lotti in relazione ai diritti di usufrutto" cui si rinvia, **il C.T.U. ha assegnato alle unità immobiliari facenti parte del lotto i seguenti valori commerciali unitari:**

- Alloggio in Via Massimo D'Azeglio N. 23; - F. 77, Particella 8357, Subalterno 3, A2: 1.300,00 €/mq.**

Il C.T.U. ha quindi attribuito il seguente valore del Lotto 2:

(per il diritto di nuda proprietà 1/1)

Superficie commerciale **unità imm. F. 77 Particella 8357 Subalterno 3, A2;**

Locali ad uso residenziale al piano rialzato e interrato:

Residenza: mq 141,50

Balconi: mq 7,50

Locali non residenziali:

Cantina mq 20,50

Superficie commerciale ragguagliata:

$\text{mq } (141,50 + 7,50 \times 0,50 + 20,50 \times 0,25) = 150,37 \text{ mq}$

**in c.t. mq 150**

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore dell'unità immobiliare Foglio 77 Particella 8357 - Subalterno 3:  $(\text{mq } 150 \times 1.300 \text{ €/mq}) = € 195.000,00$



Poiché il debitore gode del diritto di nuda proprietà per l'intero, mentre l'usufrutto per l'intero è in capo al sig. [REDACTED]

[REDACTED] al valore stimato occorre scontare il valore dell'usufrutto, proporzionale all'età dell'usufruttuario.

Pertanto, come più sopra indicato il C.T.U., essendo l'usufrutto in questione di tipo c.d. successivo, si terrà conto dell'età dell'usufruttuario più giovane che è di 71 anni.

Dalla tabella sopra riportata, per l'età in esame, deriva un valore percentuale della nuda proprietà pari al 60%

€ 195.000,00 x 60% = 117.000 €

A cui portare in sottrazione il costo delle pratiche di sanatoria e aggiornamento catastale di cui sopra sommariamente stimato in € 6.000

**€117.000 - € 6.000= € 111.000**

**€. 111.000,00 diconsi euro centoundicimila/00**

### **ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI**

Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. e dalla documentazione da esso esaminata non è emersa l'esistenza sul bene in vendita di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'alloggio con cantina è servito da riscaldamento individuale.

Le spese condominiali di gestione e manutenzione ordinaria ammontano come da Preventivo gestione 2023/24 ad € 447,83 (proprietà) + 530,97 (inquilino).

Il C.T.U. ha riferito che il debito residuo della gestione precedente ammonta ad € 873,71 (inquilino) e che il condominio sta valutando l'installazione di un ascensore.

Si ritiene comunque opportuno precisare che l'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione e Transitorie del Codice Civile stabilisce che *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."* e tale norma è pacificamente applicabile anche a chi acquisti un immobile ad un'asta pubblica quale responsabile in solido e fatto salvo il suo diritto di regresso verso l'esecutato.

### **REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il regime fiscale dell'immobile di cui al Lotto 2 comporta che la vendita sia soggetta al pagamento di imposta di registro.

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

L'appartamento non appartiene ad una delle categorie escluse dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). L'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dal C.T.U..

Da tale documento, regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2024 105557 0009 del 27/01/2024 è valido sino al 27/01/2034, emerge che l'immobile ad uso non residenziale (ai fini APE) rientra nella classe energetica G ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 217,95 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 1,67 Kwh/mq.anno.

## **DESCRIZIONE DEI BENI DI CUI AL LOTTO 3**

### **CONSISTENZA DEL LOTTO 3**

Le unità immobiliari che formano il lotto sono identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 78, Particella 2141 – Sub. 16 (**alloggio con cantina**) e Sub. 19 (**autorimessa**) sono ubicate nel Comune di Asti, in Largo Martiri della Liberazione, in un condominio residenziale denominato "Largo Martiri" realizzato a metà degli anni '60, costituito da sei piani fuori terra ed uno interrato, collegati al vano scala con accesso da Largo Martiri della Liberazione 4.

Il fabbricato condominiale si trova in una zona centrale della città di Asti, situata a nord di piazza Alfieri, si affaccia su Corso Dante ed è facilmente raggiungibile provenendo sia dal centro sia da fuori città.

L'edificio condominiale è posto nelle immediate vicinanze di vari esercizi commerciali e scuole di ogni ordine e grado.

Detto edificio è stato realizzato negli anni '60 e presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; ha facciate di disegno semplice parte in paramano, parte rivestite con tesserine in vetro a mosaico e parte into-

nacate, con rivestimento in pietra al piano terra, struttura in calcestruzzo armato, copertura a falde inclinate, disegno in pianta articolato.

Al fabbricato condominiale si accede da Largo Martiri della Liberazione n. 4 attraverso un portoncino d'ingresso in alluminio con specchiature vetrate, che conduce all'androne ed al vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'alloggio ad uso abitativo oggetto di vendita è situato al quarto piano (quinto fuori terra) ed i locali hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 3,00 m;
- Pavimentazione in marmo nei locali principali ed in piastrelle di gres porcellanato nei locali accessori;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Portoncino d'ingresso di legno a un'anta con serratura di sicurezza;
- Infissi esterni in legno con avvolgibili di oscuramento in pvc, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di doppio vetro;
- Infissi interni in legno naturale verniciato con maniglie in ottone satinato, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

- Ingresso/Disimpegno: della superficie complessiva di circa 10 mq, vi si accede direttamente dal vano scala e distribuisce i locali soggiorno e il corridoio che disimpegna la zona notte, con pavimento in listoni di marmo in continuità;
- Soggiorno: si apre di fronte all'ingresso, della superficie complessiva di circa 53, mq, è dotato di una finestra e di una porta finestra con affaccio sul balcone verso Piazza Martiri della Liberazione;
- Balcone: verso Piazza Martiri della Liberazione di circa 4,50 mq. pavimentato con piastrelle di gres rosso;
- Corridoio: superficie di circa 10 mq, disimpegna tutta la zona notte; pavimento in marmo in continuità con l'ingresso e il soggiorno;
- Cucina: superficie di circa 10,00 mq, situata all'inizio del corridoio sulla sinistra, pavimento in gres porcellanato effetto legno, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici, dotata di una finestra e di una porta finestra che si affaccia sul balcone;
- Balcone: verso cortile interno di circa 2,00 mq di superficie, pavimentato con piastrelle di gres rosso, dove è collocato il contatore del gas;
- Bagno principale: superficie di circa 7,50 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a circa 1 m in gres porcellanato, munito lavabo, bidet, wc e vasca, attacchi per lavatrice ed asciugatrice; dotato di finestra;
- Camera 1: la prima a sinistra nel corridoio, ha superficie di circa 12,00 mq, comunica con il corridoio attraverso una porta ad un'anta ed è dotata di una porta finestra con affaccio sul balcone verso corso cortile. Pavimento di marmo;
- Bagno di servizio: superficie di circa 5,00 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a circa 1 m in gres porcellanato, munito lavabo, bidet, wc e doccia; dotato di finestra;
- Camera 2: superficie di circa 18 mq, comunica con il corridoio attraverso un disimpegno; è dotata di una finestra con affaccio verso corso il cortile. Pavimento in parquet di legno;
- Camera 3: superficie di circa 12 mq, comunica con il corridoio attraverso lo stesso disimpegno della camera 2; è dotata di una finestra con affaccio su un balcone verso corso il cortile. Pavimento in parquet di legno;
- Camera (Cabina armadio): superficie di circa 12 mq, priva di finestra, comunica sia con il disimpegno sia direttamente con l'ingresso. Pavimento in marmo;
- Cantina: posta al piano interrato, ha una superficie di circa 9 mq, pareti e soffitti al grezzo, pavimento in battuto di calcestruzzo, chiusa da una porta in metallo.

L'autorimessa è situata nel cortile del condominio con accesso da via Mameli.

Ha una superficie di circa 12,00 mq. e l'apertura è priva di portone basculante, ha pareti in mattoni intonacati e pavimento in battuto di c.a..

Il manufatto evidenzia nel complesso un certo degrado dovuto a scarsa manutenzione.

#### **PARTI COMUNI**

Ai beni immobili oggetto di vendita spetta una quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali dei rispettivi complessi edilizi in cui sono collocati, tali per legge, uso e destinazione.

Per i millesimi condominiali si rimanda alla tabella nella disponibilità dell'Amministratore di condominio.

#### **CONFINI**

L'alloggio confina:

- A nord con cortile condominiale;
- A ovest con cortile condominiale;
- A sud con Largo Martiri della Liberazione;
- A est con proprietà [REDACTED] e vano scale;

La cantina confina

- A nord con muro contro terra
- A est con scala condominiale e corridoio
- A sud con corridoio
- A ovest con proprietà Visconti

L'autorimessa confina:

- A nord con cortile condominiale;
- A est con cortile condominiale;
- A sud con cortile condominiale e proprietà [REDACTED]
- A ovest con proprietà [REDACTED]

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Il C.T.U. ha riferito che, rispetto alla planimetria catastale reperita, datata 1939 e corrispondente a quella originaria della costruzione del fabbricato, sussistono alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, ed in particolare:

- modifiche rispetto alla disposizione delle tramezzature interne, consistenti principalmente nell'accorpamento di uno dei due servizi igienici alla cucina e conseguente traslazione dello stesso nel vano adiacente;
- diversa posizione di una finestra;
- la muratura perimetrale che risulta lineare mentre in planimetria risultano degli arretramenti per lo spessore della stessa.

Avendo riscontrato le stesse difformità in ambito edilizio-urbanistico, il C.T.U. ha ritenuto necessaria ed opportuna la presentazione di due istanze collegate di sanatoria, una privata ed una di competenza condominiale.

Poiché l'aggiornamento della planimetria non riguarda soltanto aspetti di natura privata (opere interne di modesta entità) ma anche aspetti di natura condominiale (il balcone e conseguentemente la facciata) che dovranno essere oggetto di specifica istanza condominiale (e quindi non dipendente dalla esclusiva volontà dell'aggiudicatario), occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria successivamente alla conclusione dell'istanza di sanatoria.

Il costo della pratica di aggiornamento catastale relativamente all'unità presa in esame è stato dal C.T.U. sommariamente stimato in € 1.000,00, di cui il C.T.U. ha tenuto conto nella stima dell'immobile.

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Le unità immobiliari oggetto di vendita ricadono in Area Residenziale di consolidamento, cod. zona B1.2 disciplinata dall'art. 18 e tab. 18.2 delle N.T.A. del Comune di Asti ai quali si rinvia.

Dal punto di vista idrogeologico la classificazione è 2C.

Il C.T.U. ha riferito che le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale sono le seguenti:

- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- Commerciale per la vendita all'ingrosso;
- Direzionale;
- Produttiva artigianale di servizio;



- Turistica e ricettiva;
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero.

#### **CONFORMITA' DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

Relativamente alle unità immobiliari costituenti il lotto il C.T.U. ha reperito i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruzione n. 1236 in data 05/11/1962, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale in Asti Largo Martiri della Liberazione 5.
- Permesso di Costruzione n. 1195 in data 24/11/1964, per le varianti apportate al progetto di un fabbricato ad uso residenziale in Asti Largo Martiri della Liberazione 5.
- Permesso di Abitazione n. 1863/64/139 con dichiarazione di abitabilità del fabbricato, riconducibile all'immobile in esame, anche se non vi è riferimento al permesso di costruire, data l'intestazione e l'ubicazione.
- Autorizzazione edilizia a Sanatoria n.° 1599 del 11/07/1991 per modifiche alle parti comuni e alla facciata del condominio "Largo Martiri" in Largo Martiri della Liberazione 5.

Il C.T.U. ha riferito che gli elaborati grafici allegati al permesso originario del 1962 riproducono le unità oggetto di vendita in planimetria mentre il permesso successivo in variante del 1964 descrive il fabbricato soltanto nei prospetti e che, tenuto conto che all'epoca del rilascio del permesso non vi era la consuetudine di produrre varianti per modifiche ritenute minimali che venivano poi attestate dal sopralluogo finalizzato al rilascio dell'abitabilità, ai fini della verifica di conformità ha tenuto conto sia della planimetria allegata al permesso del 1962, sia del primo accatastamento coevo al rilascio del Permesso di Abitazione.

Dal confronto tra l'assentito ed il realizzato, come riscontrato in loco dal C.T.U., è emerso che l'unità sub.16 (alloggio) presenta alcune difformità rispetto alla disposizione delle tramezzature interne, consistenti principalmente nell'accorpamento di uno dei due servizi igienici alla cucina e alla conseguente traslazione dello stesso nel vano adiacente.

Il CTU ha riscontrato altresì che in una camera risulta una sola finestra anziché due e che la muratura perimetrale sul prospetto verso c.so Dante risulta allineata, mentre in planimetria vi è un arretramento per lo spessore della stessa in corrispondenza del balcone della cucina.

Il C.T.U. ha ritenuto che le modifiche di facciata condominiale, comportanti modesti incrementi volumetrici, siano coeve alla costruzione del fabbricato e, tenuto conto dell'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n.° 1599 del 11/07/1991 e del rilascio del Permesso di Abitazione n. 1863/64/139, possano considerarsi di modesta entità e quindi sanabili con apposita istanza condominiale per le parti comuni (salvo verifica di tipo condominiale del rispetto delle tolleranze edilizie).

Per quanto sopra esposto, limitatamente all'unità oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha riferito che *"non è possibile attestare la conformità dell'unità immobiliare in esame"*.

Il C.T.U. ha quindi ritenuto debba essere presentata una CILA in sanatoria per le opere interne con il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00.

Le modifiche di facciata dovranno essere sanate con una pratica in sanatoria di tipo condominiale con una sanzione amministrativa per l'unità in esame stimata in circa € 1.000.

Le due istanze dovranno essere coordinate, ed il C.T.U. ha stimato che complessivamente il costo degli interventi di sanatoria, comprese le spese tecniche e le sanzioni amministrative, possa stimarsi in € 8.000,00, oneri di cui ha tenuto conto nella stima dell'unità immobiliare.

Relativamente al box auto (sub. 19) il C.T.U., rilevata la mancanza del portone di chiusura e ritenuto la difformità influente ai fini urbanistici, lo stesso ha ritenuto il ripristino non obbligatorio.

#### **STIMA**

Richiamati i criteri di valutazione adottati dal C.T.U. per tutti i lotti ed analiticamente descritti al Paragrafo "Stima" del Capitolo Descrizione del Lotto 1 ed anche alla luce di quanto esposto al paragrafo "Premessa metodologica sulla valutazione dei quattro lotti in relazione ai diritti di usufrutto" cui si rinvia, il C.T.U. ha assegnato alle unità immobiliari facenti parte del lotto i seguenti valori commerciali unitari:

- Alloggio Largo Martiri della Liberazione N. 4 - F. 78, Particella 2141, Subalterno 16, A2: 1.300,00 €/mq;
- Autorimessa Largo Martiri della Liberazione N. 4 - F. 78, Particella 2141, Subalterno 19, C6: 700,00 €/mq.



Il C.T.U. ha quindi attribuito il seguente valore del Lotto 3:

(per il diritto di nuda proprietà 1/1)

Superficie commerciale **unità imm. F. 78 Particella 2141 Subalterno 16, A2;**

Locali ad uso residenziale al piano quarto e interrato:

Residenza: mq 182,50

Balconi: mq 13,00

Locali non residenziali:

Cantina mq 10,80

Superficie commerciale ragguagliata:

mq  $(182,50 + 13,00 \times 0,50 + 10,80 \times 0,25) = 191,70$  mq

**mq 191,70**

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare residenziale, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore dell'unità immobiliare Foglio 78 Particella 2141 Subalterno 16, (A/2):  $(mq\ 191,70 \times 1.300\ €/mq) = €\ 249.210,00$

(per il diritto di nuda proprietà 1/1)

Superficie commerciale **unità imm. F. 78 Particella 2141 Subalterno 19, C6;**

Locale ad uso autorimessa al piano terra:

Box auto: mq 12,30

**mq 12,30**

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso autorimessa, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore dell'unità immobiliare Foglio 78 Particella 2141 Subalterno 19:  $(mq\ 12,30 \times 700\ €/mq) = €\ 8.610,00$

Valore complessivo delle unità immobiliari:  $€\ 249.210,00 + €\ 8.610,00 = €\ 257.820,00$

Poiché il debitore gode del diritto di nuda proprietà per l'intero, mentre l'usufrutto di entrambi i beni per l'intero è in capo alla sig.ra [REDACTED], al valore stimato occorre detrarre il valore dell'usufrutto proporzionale all'età dell'usufruttuaria che è di 71 anni.

Dalla tabella sopra riportata, per l'età in esame, deriva un valore percentuale della nuda proprietà pari al 60%.

$€\ 257.820,00 \times 60\% = 154.692,00\ €$

Il valore complessivo del lotto, tenendo conto del costo delle pratiche di sanatoria e di aggiornamento catastale sopra descritte sarà pari a:

**€ 154.692 - € 9.000,00 = € 145.692,00**

**in c.t. €. 146.000,00 diconsi euro centoquarantaseimila/00**

#### **ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI**

Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. e dalla documentazione da esso esaminata non è emersa l'esistenza sul bene in vendita di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'alloggio è servito da riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzazione del calore.

Le spese condominiali comprensive del riscaldamento e della gestione e manutenzione ordinaria, come da consuntivo gestione 2022/23 sino al 31/08/2023, ammontano a:

- Alloggio: a carico della proprietà le spese a consuntivo ammontano ad € 2.082,13 (di cui 1.033,23 per spese straordinarie ascensore 2023).

Il C.T.U. ha riferito che il debito residuo della gestione precedente ammonta ad € 164,18 mentre il debito complessivo ammonta ad € 1.669,73; per la quota afferente all'inquilino le spese di gestione ammontano ad € 754,77 con un debito residuo pari a € 444,27.

- Autorimessa: per la proprietà le spese a consuntivo ammontano ad € 22,05.

Il C.T.U. ha riferito che il debito residuo della gestione precedente ammonta ad € 51,21, mentre il debito complessivo ammonta ad € 73,26; per la quota afferente all'inquilino le spese di gestione ammontano ad € 8,19, mentre il debito residuo ammonta ad € 23,34 per un totale a debito pari a € 31,53.

Si ritiene comunque opportuno precisare che l'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione e Transitorie del Codice Civile stabilisce che *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."* e tale norma è pacificamente applicabile anche a chi acquisti un immobile ad un'asta pubblica quale responsabile in solido e fatto salvo il suo diritto di regresso verso l'esecutato.

#### **REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il regime fiscale dell'immobile di cui al Lotto 3 comporta che la vendita sia soggetta al pagamento di imposta di registro.

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

L'appartamento non appartiene ad una delle categorie escluse dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). L'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica (APE), reperito dal C.T.U.

Da tale documento, regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2023 103064 0008 del 08/02/2023 e valido sino al 08/02/2033, emerge che l'immobile ad uso residenziale rientra nella classe energetica D ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 85,15 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 0,57 Kwh/mq.anno.

### **DESCRIZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO 4**

#### **CONSISTENZA DEL LOTTO 4**

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 401 - Sub: 76 (**alloggio privo di cantina**) è ubicata nel Comune di Asti, in Vicolo Giuseppe Monticone, 3, in un condominio residenziale denominato "Medicea" realizzato a metà degli anni '60, costituito da sei piani fuori terra ed uno interrato, articolati su due vani scala, uno con accesso da Vicolo Giuseppe Monticone e l'altro da Piazza Medici

Detta unità immobiliare si trova in una zona centrale della città di Asti, situata a ovest di piazza Alfieri, si affaccia su Piazza Medici ed è facilmente raggiungibile provenendo sia dal centro sia da fuori città.

L'edificio condominiale è posto nelle immediate vicinanze di vari esercizi commerciali e scuole di ogni ordine e grado.

Detto edificio è stato realizzato a metà degli anni '60 e presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; ha facciate di disegno semplice parte in paramano e parte intonacate, con rivestimento in pietra al piano terra, struttura in calcestruzzo armato, copertura a falde inclinate, disegno in pianta articolato

Al fabbricato si accede da Vicolo Giuseppe Monticone n.3 attraverso un portoncino d'ingresso in alluminio con specchiature vetrate, che conduce all'androne ed al vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'alloggio è situato al quarto piano (quinto fuori terra) ed i locali, attualmente adibiti ad uso abitativo, hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 3,00 m;
- Pavimentazione in gres porcellanato dello stesso tipo e formato in tutti i locali;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Portoncino d'ingresso di legno a un'anta con serratura di sicurezza;
- Infissi esterni in legno che necessitano di manutenzione tranne quelli di cucina e soggiorno di più recente fattura: avvolgibili di oscuramento in pvc;
- Infissi interni in legno naturale verniciato con maniglie in ottone satinato, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

- Ingresso/soggiorno/pranzo: open space della superficie complessiva di circa 33, mq, pavimento in gres porcellanato come il resto dell'alloggio, è dotato di una finestra con affaccio verso il cortile;

- Cucina: superficie di circa 9,00 mq, comunica direttamente con il soggiorno, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici; dotata di una finestra con affaccio su via Monticone e di porta finestra che si affaccia sul balcone lato cortile interno;
- Balcone: verso cortile di circa 5,60 mq, pavimentato con piastrelle di gres rosso, sulla parete è installata la caldaia per l'acqua calda sanitaria;
- Bagno: superficie di circa 4,50 mq, con antibagno con lavabo di circa 3,00 mq, rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, munito bidet, wc e doccia, dotato di finestra;
- Corridoio: della superficie di circa 4,5 mq, disimpegna tutta la zona notte;
- Camera 1: la prima a sinistra nel corridoio, ha superficie di circa 14,00 mq, è dotata di una finestra con affaccio verso corso cortile;
- Camera amadi: superficie di circa 8 mq, è priva di finestra;
- Camera 2: superficie di circa 15 mq; è dotata di una finestra con affaccio verso corso il cortile.

#### **PARTI COMUNI**

Ai beni immobili oggetto di vendita spetta una quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali dei rispettivi complessi edilizi in cui sono collocati, tali per legge, uso e destinazione.  
Per i millesimi condominiali si rimanda alla tabella nella disponibilità dell'Amministratore di condominio.

#### **CONFINI**

L'alloggio confina:

- A nord con altra unità immobiliare e Vicolo Monticone;
- A est con cortile condominiale;
- A sud con altra unità immobiliare;
- A ovest con cortile condominiale e altra unità immobiliare.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Il C.T.U. ha rilevato la sostanziale conformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi.

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'unità immobiliare oggetto di vendita ricade in Area Residenziale di conservazione, cod. zona A1 disciplinata dall'art. 17 e tab. 17 delle N.T.A. del Comune di Asti ai quali si rinvia.

Dal punto di vista idrogeologico la classificazione è 2C.

Il C.T.U. ha riferito che le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale sono le seguenti:

- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- Commerciale per la vendita all'ingrosso;
- Direzionale;
- Produttiva artigianale di servizio;
- Turistica e ricettiva;
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero.

#### **CONFORMITA' DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

Relativamente alle unità immobiliari costituenti il lotto il C.T.U. ha reperito i seguenti titoli edili abilitativi:

- Permesso di Costruzione n. 1174 in data 17/11/1964, per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale in Asti via Battisti e Piazza Medici.
- Permesso di Abitazione n. 2091/66/71 con dichiarazione di abitabilità del fabbricato, riconducibile all'immobile in esame, anche se non vi è riferimento al permesso di costruire, data l'istituzione e l'ubicazione.
- Certificato di agibilità del 31/08/1966 con esclusione degli alloggi del 4° e 5° piano verso via Battisti.
- Denuncia di Inizio Attività AC n.° 108 del 23/03/2004 relativa alla realizzazione di tramezzature interne necessarie alla divisione di una singola unità ad uso ufficio (A10) in due unità immobiliari;



- Permesso di Costruire n. 325 in data 27/10/2006, per la redistribuzione interna e mutamento della destinazione d'uso di locali da direzionale a residenziale.

- Denuncia di Inizio Attività AC n.° 2033 del 10/12/2007 relativa a lievi modifiche interne rispetto a quanto autorizzato con il P.C. 325/2006.

Dal confronto tra quanto assentito e quanto realizzato come riscontrato in loco dal C.T.U., limitatamente all'unità oggetto di vendita, è emersa la sostanziale conformità dell'alloggio.

#### **STIMA**

Richiamati i criteri di valutazione adottati dal C.T.U. per tutti i lotti ed analiticamente descritti al Paragrafo "Stima" del Capitolo Descrizione del Lotto 1 ed anche alla luce di quanto esposto al paragrafo "Premessa metodologica sulla valutazione dei quattro lotti in relazione ai diritti di usufrutto" cui si rinvia, **il C.T.U. ha assegnato alle unità immobiliare facenti parte del lotto i seguenti valori commerciali unitari:**

**- Alloggio Vicolo Giuseppe Monticone N. 3 - F. 77 Particella 401 Subalterno 76, A2: 1.500,00 €/mq.**

Il C.T.U. ha quindi attribuito il seguente valore del Lotto 4:

(per il diritto di nuda proprietà)

Superficie commerciale **unità imm. F. 77 Particella 401 Subalterno 76, A2;**

Locali ad uso residenziale al piano rialzato e interrato:

Residenza: mq 111,00

Balconi: mq 5,60

Locali non residenziali:

Superficie commerciale ragguagliata: mq  $(111,00 + 5,60 \times 0,50) = 113,80$  mq

**in c.t. mq 114**

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare residenziale, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore dell'unità immobiliare Foglio 77 Particella 401 - Subalterno 76 (A/2):  $(mq\ 114 \times 1.500\ €/mq) = €\ 171.000,00$

Poiché il debitore gode del diritto di nuda proprietà per l'intero, mentre l'usufrutto per l'intero rimane in capo alla sig.ra [REDACTED], al valore stimato occorre detrarre il valore dell'usufrutto proporzionale all'età dell'usufruttuaria che è di 71 anni.

Dalla tabella sopra riportata, per l'età in esame, deriva un valore percentuale della nuda proprietà pari al 60%.

$€\ 171.000,00 \times 60\% = 102.600,00\ €$

**in c.t. €. 103.000,00 diconsi euro centotremila/00**

#### **ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI**

Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. e dalla documentazione da esso esaminata non è emersa l'esistenza sul bene in vendita di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'alloggio è servito da riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzazione del calore.

Le spese condominiali, comprensive del riscaldamento e delle spese di gestione e manutenzione ordinaria, come da saldo gestione 2022/23, ammontano complessivamente ad € 2.953,24, di cui € 262,30 relative alla proprietà ed € 2.690,94 per la quota afferente all'inquilino con un saldo a credito complessivo pari a € 758,01.

Si ritiene comunque opportuno precisare che l'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione e Transitorie del Codice Civile stabilisce che "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*" e tale norma è pacificamente applicabile anche a chi acquisti un immobile ad un'asta pubblica quale responsabile in solido e fatto salvo il suo diritto di regresso verso l'esecutato.

#### **REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il regime fiscale dell'immobile di cui al Lotto 4 comporta che la vendita sia soggetta al pagamento di imposta di registro.

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



L'appartamento non appartiene ad una delle categorie escluse dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). L'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dal C.T.U..

Da tale documento, regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2024 105557 0008 del 27/01/2024 è valido sino al 27/01/2034, emerge che l'immobile ad uso residenziale rientra nella classe energetica D ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 96,07 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 1,2 Kwh/mq.anno.

## **ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al gennaio 2024, in relazione agli immobili oggetto di vendita sono risultate S.E. & O. le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere annotate:

### **TRASCRIZIONI CONTRO:**

#### **- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Trascritto in data 08/09/2021 al Reg. Gen. 8560 Reg. Part. 6726**

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 2, Imm. 1,3,4,5 (corrispondenti ai sub. 3,16,19,76)

contro: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 2, Imm. 1,3,4,5 (corrispondenti ai sub. 3,16,19,76)

### **ISCRIZIONI CONTRO**

#### **- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

**Iscritta in data 13/03/2020 al Reg. Gen. 2212 Reg. Part. 255**

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1 (corrispondente al sub. 76)

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 2, Imm. 1 (corrispondente al sub. 3)

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 3, Imm. 1, 2 (corrispondenti ai sub. 16, 19)

contro: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1 (corrispondente al sub. 76)

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 2, Imm. 1 (corrispondente al sub. 3)

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 3, Imm. 1, 2 (corrispondenti ai sub. 16, 19)

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta in data 21/05/2020 al Reg. Gen. 3114 Reg. Part. 385

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 2,4,5,6 (corrispondenti ai sub. 3,16,19,76)

contro: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 2,4,5,6 (corrispondenti ai sub. 3,16,19,76)

§ § §

Il delegato

visti gli artt. 591 comma 2° e 569 comma 3° c.p.c.;

visti gli artt. 570 e segg. c.p.c.;

ritenuto che si debba fissare nuova udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, come da cit. Ordinanza di vendita del G.E.,

### AVVISA

che il giorno **12/02/2026 h. 16.00** presso il proprio studio in Alba (Cn), Via Cerrato n° 1 procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "*Regolamento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella sezione "*Le aste telematiche*" alla pagina "*Modulistica*".

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e del-

l'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

\*\*\* \*\*

#### LOTTO DUE

Prezzo base: € 75.000,00 (Euro **Settantacinquemila/00**).

Offerta minima: € 56.250,00 (Euro **Cinquantaseimiladuecentocinquanta/00**), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### LOTTO TRE

Prezzo base: € 80.000,00 (Euro **Ottantamila/00**).

Offerta minima: € 60.000,00 (Euro **Sessantamila/00**), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### LOTTO QUATTRO

Prezzo base: € 56.000,00 (Euro **Cinquantaseimila/00**).

Offerta minima: € 42.000,00 (Euro **Quarantaduemila/00**), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\*\*\* \*\*

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, - personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà formularla o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., o quale procuratore dell'offerente - tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 11/02/2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

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

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.



**CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto deve indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio del soggetto offerente; qualora questi risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la Procura o la Delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata da un avvocato quale mandatario in virtù di procura speciale dell'offerente o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;
- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **120** giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in mancanza, il soggetto titolare del diritto alla restituzione sarà onerato di presentare al Professionista delegato apposita istanza scritta che dovrà indicare l'IBAN del c.c. dal quale la cau-

zione è stata bonificata ed il soggetto beneficiario, ciò onde consentire al Professionista delegato l'adempimento degli obblighi restitutori nei termini di legge;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- se l'offerente intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni; in tal caso dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiarne, salva la facoltà di provvedere successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585 u.c. c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui dovrà risultare il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione ex art. 179 del codice civile del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità giuridica), copia del documento (ad esempio, Certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la Procura o l'Atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri soggetti interessati, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, il quale la sottoscriverà oltre che a nome proprio anche a nome degli altri interessati.

### **CAUZIONE E BOLLO**

L'offerente, **prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica**, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato al Tribunale di Asti "*Tribunale di Asti Es. Imm. RG 167/2021*" c/o Studio Avv Stroppiana Silvano al seguente **IBAN: IT81 I060 8522 5000 0000 0030 124** (reperibile altresì sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)); si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale: "Proc. Esecutiva n. 167/2021, lotto n...., versamento cauzione"** e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che l'**accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

**Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la predetta tempistica, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 445/2000. Il bollo dovrà essere pagato tramite il portale dei servizi telematici, indirizzo: **<http://pst.giustizia.it>**, accedendo alla Sezione "Pagamento di bolli digitali" e seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (vds. più sopra nella parte Presentazione dell'offerta). Il versamento potrà essere effettuato con carta di credito o bonifico bancario.

**In caso di mancata aggiudicazione all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, entro 10 giorni, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.**

### **PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA**

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla sottoscritta professionista delegata non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La sottoscritta Professionista Delegata:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:
- - completezza delle informazioni richieste;
- - completezza della documentazione da allegare necessariamente;
- verificherà entro i termini indicati l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;
- provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di **presentazione di unica offerta valida**, la Professionista Delegata procederà come di seguito:

- a) ove l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) ove l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma comunque pari o superiore 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 di cui dovrà essere dato atto a verbale;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

nel primo caso la Professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso la Professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.



Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando l'offerta migliore in base ai criteri di legge); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte della professionista delegata.

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

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 12/02/2026 al 18/02/2026, e terminerà alle ore 12:00.**

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

Una volta decorso 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 alla Professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento;
- la Professionista delegata 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 P.E.C. 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 invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### **AGGIUDICAZIONE**

Alla scadenza della gara ed in esito agli 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;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

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

### **DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO**

#### **Pagamento da parte dell'aggiudicatario**

L'aggiudicatario dovrà **depositare mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura **il residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) **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 del Decreto di trasferimento da parte del Delegato.

#### **Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento**

Come previsto dall'art. 585 c. 3° c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c.c. della procedura direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3° cpc e 2822 c.c..

#### **Pagamento al creditore ipotecario in caso di mutuo fondiario**

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'01/01/1994, ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646 richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel con-

tratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

A tal fine, il creditore fondiario, ove l'atto di precetto, ovvero l'atto di intervento, non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'Istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Delegato via PEC in tempo utile una Nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di 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.

Eventuali disguidi od omissioni nelle indicazioni di cui sopra da parte dell'istituto di credito o contestazioni delle medesime 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.

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, previa necessaria interlocuzione con il Professionista delegato, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) la quota dell' 80 % del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e, versare il residuo 20 % sul conto corrente bancario intestato alla Procedura (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015 sul c.c. della procedura).

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista delegato.

#### **Spese di trasferimento**

##### **- sono a carico dell'aggiudicatario:**

- le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;
- ½ dei compensi professionali del Professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà;

- **sono a carico della procedura** i compensi professionali, i rimborsi spese e le anticipazioni relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

#### **Mancato pagamento del saldo prezzo**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre la

Professionista delegata fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

\*\*\* \*\*

### INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione se delegate, saranno poste in essere dal sottoscritto Professionista delegato presso il proprio studio in Alba, Via Cerrato n. 1, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8,00 e le ore 20,00.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disp.att. del c.p.c..

**All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.**

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** - Strada Settimo n. 399/15 - TORINO -

Tel. 011 485338/ 011 4731714 - fax 011 4730562 - cell. 3664299971

e-mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Asti è in fase di attivazione uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE e presso cui potrà anche essere acquistato, per coloro che non ne fossero in possesso, un kit di firma digitale.

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione**, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- centralino: 0586/20141

- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.



**Si precisa che partecipazione alla vendita implica:**

- la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;
- l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. ovvero mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it);
- c) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

Alba, lì 01/12/2025.-

Il Professionista Delegato

Avv. Silvano Stroppiana



