

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 216-2021 R.G.E. Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato alla vendita: avv. Stefania Meneghello

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Stefania Meneghello (C.F.: MNGSFN83B48C665P fax 0141-355238 P.E.C.: stefania.meneghello@ordineavvocatiasti.eu) con studio in Asti (AT) – Corso Dante n. 8, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott.ssa Amisano, visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che si procederà alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

il giorno **22 ottobre 2025 alle ore 15,00** avanti al delegato alla vendita Avv. Stefania Meneghello presso il suo studio in Asti, c.so Dante n. 8, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

I beni oggetto del pignoramento si trovano nel Comune di Asti (AT), via Callisto Valpreda n. 3 (ex Corso Casale n.78), così distinti al Catasto Fabbricati e Terreni, per l'intera proprietà,

Catasto Fabbricati:

- NCEU Comune di Asti (AT), Fg. 81, particella 1712, sub. 4, categoria A/3;
- NCEU Comune di Asti (AT), Fg. 81, particella 1712, sub. 3, categoria C/6;

Catasto Terreni:

- NCT Comune di Asti (AT), Fg. 81, particella 1712, ente urbano.

Descrizione immobili.

Foglio 81 Particella 1712 Sub.4 (A/3).

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in via Callisto Valpreda n. 3 (ex Corso Casale n.78) e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Dati identificativi	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Superficie Catastale	Ubicazione
N.C.E.U. Comune Asti (CN) Fg. 81 Part. 1712 Sub.4	1	A/3	1	6 vani	€ 340,86	143 mq (escluse aree scoperte 142 mq)	Via Callisto Valpreda 3 Piano T-1

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con strada pubblica (senza nome);
- A sud confina con cortile della part.1712 del Fg.81 (oggetto di questa EI, stessa proprietà);
- Ad est confina con la part.692 del Fg.81 (altra proprietà);
- Ad ovest confina con il sub. 3 della part. 1712 del Fg.81 (oggetto di questa EI, stessa proprietà).

Descrizione dell'unità abitativa.

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale unifamiliare sita in un fabbricato ubicato in via Callisto Valpreda n. 3, una traversa di Corso Casale, nella zona semicentrale di Asti.

Si accede al fabbricato con un cortile con cancello automatico e cancelletto pedonale, dal cortile si accede ai locali interni attraversando la porta di ingresso, che è collocata sotto una piccola pensilina.

Il fabbricato di civile abitazione è composto da due piani fuori terra, piano terra e piano primo al quale si aggiunge un sottotetto che non è accessibile, esiste solo una botola nel soffitto del piano primo. La struttura verticale portante è costituita da muratura portante in mattoni pieni mentre quella orizzontale è costituita da solai in gran parte rifatti con soletta in laterocemento. La struttura del tetto è in legno con orditure tradizionali e manto in coppi.

L'unità immobiliare, è così composta:

Al piano terra:

- Ingresso
- Soggiorno
- Cucina
- Disimpegno
- Bagno
- Lavanderia

Al piano primo:

- Camera 1

- Camera 2
- Rip. Cabina armadio
- Bagno
- Disimpegno
- Balcone

L'ingresso al piano terra è un piccolo locale di 4 metri quadrati a cui si accede dal cortile del fabbricato con porta blindata con rivestimento in legno. Dall'ingresso si accede al soggiorno, che è un ampio locale di 25 metri quadrati illuminato da due finestre con vista sul cortile. L'altezza del vano è pari a 2.80 metri. Da questo locale si ha accesso alla cucina che è collegata con un ampio varco con porta scorrevole in vetro. La cucina è ampia 13 metri quadrati ed ha una finestra su cortile. Al piano terra si colloca poi un disimpegno, a cui si accede dal soggiorno, sul quale si affacciano il bagno e la lavanderia. Il bagno è un piccolo locale di 4.64 metri quadrati con finestra sul prospetto posteriore. La lavanderia è un piccolo locale di 2.47 metri quadrati anch'esso con finestra sul prospetto posteriore. Dal soggiorno si ha accesso alla scala che conduce al piano primo. Al piano primo vi sono due camere da letto delle quali una è dotata di cabina armadio. La camera 1 è un ampio locale di 22 metri quadrati con affaccio su portafinestra con balcone. La camera 2 è ampia 16 metri quadrati con affaccio su portafinestra con balcone ed accesso verso una piccola cabina armadi di 5 metri quadrati. Accanto alle camere vi è un bagno di 5.45 mq, a cui si accede dal disimpegno comune. L'altezza di tutti i locali del piano primo è pari a 2.95 metri, fatta eccezione per il servizio igienico che è ribassato ad un'altezza di 2.78 metri. Il fabbricato non ha piano interrato e non dispone di cantina. Nel soffitto del disimpegno del primo piano c'è una botola di accesso al sottotetto che non è accessibile in altro modo e non è abitabile.

CORTILE INTERNO

Il fabbricato è dotato di un cortile interno di circa 191 metri quadrati visibile. L'accesso al cortile avviene da via Callisto Valpreda 3 con cancello automatico carraio ed un piccolo cancelletto pedonale, che è adiacente a quello carraio. La pavimentazione del cortile è realizzata con blocchetti.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Nell'unità immobiliare sono presenti gli ordinari impianti tecnologici sotto elencati:

- Impianto elettrico: impianto elettrico con salvavita e quadro di ordinaria realizzazione e con placche elettriche di buona fattura. Non è conosciuta la rispondenza alla norma dell'impianto.
- Impianto idrosanitario: sono presenti due servizi al piano terra (bagno e lavanderia) ed un servizio igienico al piano primo, a cui si aggiunge la cucina al piano terra. I servizi igienici sono dotati di sanitari di buona fattura e docce mentre nella lavanderia è presente l'attacco lavatrice ed un lavabo.
- Impianto aria condizionata: esistono degli split interni in sala e nelle camere con due unità esterne collocate sul prospetto laterale. L'impianto, secondo quanto riferito, non è ad oggi funzionante.

- Impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria: è presente un sistema di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano collocata nella lavanderia che produce anche l'acqua calda sanitaria. I terminali di distribuzione sono radiatori a parete nelle varie stanze e scaldasalviette nei servizi igienici.

- Fognatura: l'immobile risulta allacciato alla fognatura comunale.

- Telefono: attualmente l'unità immobiliare non è collegata alla rete telefonica.

- Solare: non presente.

- Fotovoltaico: non presente.

STATO DELLE FINITURE.

Lo stato delle finiture è buono per tutto l'immobile. Si evidenzia quanto segue.

- Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con vario colore e sono in buono stato di manutenzione;
- Le pavimentazioni, come anche i rivestimenti a parete, sono realizzate con piastrelle di buona fattura di vario colore a seconda del locale.
- La scala di accesso al piano primo è rivestita con pedate in pietra.
- Il balcone al piano primo è provvisto di ringhiera ordinaria a bacchette ed ha vista sul cortile del fabbricato.
- I davanzali sono in pietra di buona fattura.
- I serramenti sono in legno con doppio vetro, con persiane esterne in legno. Le persiane verso il cortile sono in buono stato di manutenzione mentre quelle sul prospetto posteriore sono scorrevoli ed in stato di manutenzione pessimo.
- Le porte interne sono realizzate con pannellatura in legno e dettagli in metallo (servizi igienici e camere). La cucina al piano terra è divisa dal soggiorno da una porta scorrevole in vetro di ottima fattura ed estetica.
- Il tetto necessita presumibilmente di lavori di manutenzione ordinaria (coppi e lattoneria) anche se il sottotetto non è accessibile, quindi lo stato effettivo di manutenzione della struttura non è visibile.
- La facciata del fabbricato verso il cortile è in buono stato mentre la facciata del prospetto posteriore necessita di maggior manutenzione, sia per quanto concerne gli infissi, che l'intonaco dello zoccolo e la tinta. Le solette interpiano presumibilmente sono ricostruite ma non vi sono pratiche edilizie che ne confermino la rispondenza, dovranno pertanto essere verificate strutturalmente.
- La scala fra il piano terra ed il piano primo è realizzata con scalini rivestiti con pedate in pietra, senza mancorrente.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è quindi buono e necessita di minimi lavori di manutenzione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI.

La superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 76,21 mq;
- dei locali abitativi di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 34,90 mq;
- della Tavernetta (subalterno definito a parte, destinazione non autorizzata) è pari a 16,91 mq. Questa destinazione non è autorizzata e dovrà essere rimessa in pristino la precedente conformazione e destinazione;
- la superficie del balcone è pari a 5,56 mq;
- la superficie del cortile è pari a 191 mq.

Foglio 81 Particella 1712 Sub.3 (C/6).

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in via Callisto Valpreda n. 3 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Asti (CN) Fg.81 Part. 1712 Sub.3	I	C/6	3	16 mq	€ 66,11	19 mq	Via Callisto Valpreda 3 Piano T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con strada pubblica (senza nome);
- A sud confina con cortile della part.1712 del Fg.81 (oggetto di questa EI, stessa proprietà);
- Ad est confina con il sub. 4 della part. 1712 del Fg.81 (oggetto di questa EI, stessa proprietà);
- Ad ovest confina con la part. 1308 del Fg.81 (altra proprietà);

Descrizione dell'unità immobiliare.

Trattasi di autorimessa/rimessa sita al piano terra in adiacenza dell'unità immobiliare descritta al punto precedente. Questa autorimessa è stata trasformata in un periodo non precisato e senza autorizzazione edilizia in “tavernetta”, con posa di portafinestra ad anta scorrevole anteriore. La copertura è stata presumibilmente rimaneggiata a partire da quella originaria con struttura con travi in legno e perlinato e la posa di due lucernari. La destinazione “tavernetta” non è però autorizzata urbanisticamente per le specificità che vengono spiegate in dettaglio e pertanto la destinazione e la conformazione del locale deve essere riportata a quella precedentemente esistente.

IMPIANTI TECNOLOGICI.

Nel locale è presente impianto elettrico, idrosanitario e di riscaldamento ma il locale dovrà essere riportato all'originaria destinazione di autorimessa, con l'eliminazione degli impianti non pertinenti e non autorizzati.

STATO DELLE FINITURE.

Le finiture del locale sono ottime con pavimentazione in piastrelle, portafinestra scorrevole all'ingresso, rivestimenti delle pareti in pietra e realizzazione di angolo cottura in muratura ma il locale dovrà essere riportato all'originaria destinazione di autorimessa con i relativi lavori di ripristino dell'originaria destinazione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI.

La superficie calpestabile della "tavernetta" è pari ad oggi a 16,91 metri quadrati.

La superficie calpestabile dell'autorimessa ripristinata dovrebbe tornare ad essere pari a 12 metri quadrati, in quanto ad oggi è stata recuperata anche la parte del sottoscala, che non è autorizzata con ampliamento della metratura originaria.

NCT Foglio 81 Particella 1712 ente urbano.

L'ente urbano è ubicato nel Comune di Asti (AT), in via Callisto Valpreda n. 3 e risulta censito all'Agenzia del Territorio, come segue:

Catasto terreni		Comune di Asti (Codice A479A) Sezione Asti (Provincia di Asti) Foglio 81 Particella 1712					
N	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie		
1	81	1712	/	Ente urbano	390 mq		

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con strada senza nome;
- A sud confina con via Callisto Valpreda;
- Ad est confina con part. 692 del Fg.81 (altra proprietà);
- Ad ovest confina con part. 1308 del Fg.81 (altra proprietà);

Descrizione.

Trattasi di ente urbano di 390 metri quadrati riportati nella visura catastale e sul quale sorgono le unità immobiliari descritte ai paragrafi precedenti.

Si evidenzia che la superficie complessiva dell'ente urbano è ad oggi superiore in visura a quanto in effetti disponibile in sito in quanto la superficie catastale comprende presumibilmente, dall'analisi dell'estratto di mappa, anche la superficie delle strade costruite a nord ed a sud del fabbricato e quindi delle relative aree dismesse al Comune per la loro realizzazione.

Difformità.

Per quanto concerne entrambe le planimetrie catastali dei subalterni 3 - 4 si rileva che esse non sono aggiornate allo stato di fatto. Trattandosi di immobile con opere da sanare e/o da rimuovere, con situazione originaria da ripristinare, il CTU non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento in quanto essa dovrà essere presentata per entrambe le unità immobiliari dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria. In tale pratica di variazione Docfa verranno aggiornate, sia la planimetria, sia la consistenza delle unità abitative in base alla distribuzione interna, con eventuale modifica della classe della categoria.

Per quanto concerne l'indirizzo si rileva che nelle visure e nelle planimetrie catastali all'atto di conferimento dell'incarico al CTU compariva un indirizzo ad oggi errato "*Corso Casale 78*", corrispondente alla vecchia toponomastica della via. In effetti l'indirizzo corretto è via "*Callisto Valpreda n. 3*", come da numerazione affissa a lato della porta di ingresso e come da certificato di Residenza richiesto dal CTU. Pertanto è stata presentata variazione toponomastica in data 08/09/2023 prot. n. AT0037873 in atti dal 13/09/2023, ad aggiornamento del corretto indirizzo e numero civico. Trattandosi di un errore toponomastico nella sola numerazione civica e nominativo della via che ha nel tempo cambiato nome, i beni individuati nell'atto di pignoramento risultano comunque correttamente ed univocamente identificati con l'identificativo catastale di Foglio 81, particella 1712 e subalterni 3-4 con relativo ente urbano.

Sono state rilevate dal CTU nelle planimetrie catastali depositate presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio alcune differenze dovute ad un datato rilievo, oltre ad altre differenze planimetriche dovute a successive modifiche, che non compaiono nelle planimetrie catastali.

Le differenze per il subalterno 4 Foglio 81 part. 1712 (unità immobiliare a destinazione residenziale A/3) consistono in:

piano terra:

- La planimetria del piano terra del sub.4 è sostanzialmente corretta nell'impronta del fabbricato fatta eccezione per la finestra della scala, che non è in realtà delle dimensioni indicate in planimetria, ma è una finestra orizzontale molto più lunga di quanto indicato e sita al piano primo.

- ad oggi il subalterno 4 è “collegato funzionalmente” al subalterno 3 che è stato trasformato in tavernetta anche se questa destinazione non è autorizzata e dovrà essere rimessa in pristino la destinazione e la distribuzione planimetrica al tempo autorizzata, eliminando l'attuale utilizzazione del sottoscala, con chiusura del muro sottoscala tra sub.3 e 4.
- Presenza di una nicchia esistente nella lavanderia, non indicata nella planimetria catastale del 1993.
- Il ripostiglio indicato nella planimetria catastale è in effetti ad oggi una lavanderia.

Piano primo:

- Presenza di un antibagno indicato nella planimetria catastale del 1993, che in effetti ad oggi non esiste.
- Porzione di muro nella cabina armadio che nella planimetria catastale non è indicato.
- Lunga finestra esistente nel vano scale, che non è indicata nella planimetria catastale.
- L'altezza del bagno al piano primo è ridotta a 278 cm invece che 295 cm come tutti gli altri locali del piano.

Le differenze per il subalterno 3 Foglio 81 part. 1712 (unità immobiliare a destinazione autorimessa C/6) consistono in:

- presenza di una porta sul prospetto posteriore che ad oggi non esiste perché è stata chiusa dall'interno, che compare sulla planimetria catastale.
- L'altezza interna dell'autorimessa che ad oggi è stata trasformata in tavernetta non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale.
- La porta di accesso verso il locale non è di quella grandezza in quanto l'autorimessa è stata trasformata in tavernetta. La destinazione e la conformazione dovranno essere rimessi in pristino.

Le rilevate differenze di entrambi i subalterni non hanno potuto essere aggiornate dalla CTU con una variazione catastale in quanto le opere in difformità rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una pratica di sanatoria solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento.

La situazione autorizzata originaria dovrà essere rimessa in pristino, riportando in essere la vecchia destinazione di autorimessa/rimessa e dovranno essere aggiornate nelle planimetrie catastali di entrambi i subalterni tutte le altre differenze rilevate. In tale pratica di variazione Docfa verranno aggiornate, sia la planimetria, sia la consistenza delle unità abitative in base alla distribuzione interna, con eventuale modifica della classe della categoria. La situazione catastale del fabbricato

risulta inoltre manchevole della presenza del cortile del fabbricato che non è indicato in planimetria a catasto Fabbricati, manca inoltre l'elaborato planimetrico. Pertanto la variazione catastale Docfa per i due subalterni oggetto di esecuzione immobiliare dovrà essere effettuata presentando anche l'elaborato planimetrico del Foglio 81 part. 1712 ed indicando in esso anche il bene comune non censibile ai due subalterni, che è il cortile del fabbricato. Sull'estratto di mappa non compare il sedime del subalterno 3 Fg.81 part.1712, cioè della rimessa trasformata in tavernetta, pertanto dovrà essere redatto un tipo mappale di aggiornamento alla situazione attuale per l'inserimento in pianta del suddetto sedime nella mappa catastale catasto terreni.

Situazione urbanistica.

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Asti (AT) alla data del 10/08/2023, si apprende che le unità immobiliari oggetto di E.I. ricadono nella seguente zona di PRGC:

Foglio 81 particella 1712 NCEU Comune di Asti (AT)

Cartografia catastale

✓ Terreni

ASTI Sez. A Foglio 81

Num. 1712 Sup. catastale

mq. 390

✓ Fabbricati

Sez. A Foglio 81 Num. 1712

Strumenti urbanistici

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni Urbanistiche

- ✓ Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B8.1 - Art.18
- ✓ STRADA ESISTENTE - Aree destinate alla viabilità - Art.9

Vincoli

- ✓ Aree residenziali di trasformazione - T2 - Art.19

Classi di Sintesi

- ✓ CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11

Acustica

- ✓ ACUSTICA_3 - Classificazione Acustica: 3

Centro Abitato

✓ CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del

D.L. 285 del 30/04/1992

✓ Centro Urbano

Difformità

Il fabbricato in cui si collocano le due unità immobiliari è un immobile unifamiliare di vecchia costruzione ed è stato edificato nel suo sedime originario presumibilmente nel '900 in quanto un'impronta dell'edificio compare già nella mappa di impianto catastale reperita dalla CTU presso l'Agenzia del Territorio datata al 1927-1928.

Il fabbricato è stato oggetto negli anni successivi alla sua edificazione, delle seguenti pratiche edilizie:

1. **Denuncia di Inizio Attività AC 530/2011 del 15.04.2011** per rifacimento tetto con creazione abbaini.
2. **Autorizzazione n.79 del 23.01.1992 -** AC 1931 1991 presentata il 13/12/1991 per opere di manutenzione straordinaria.
3. **Proroga Ac 1377 1993** presentata in data 22.07.1993 che è la Proroga della AC 1931/1991 presentata il 13/12/1991.
Autorizza la proroga per l'esecuzione dei lavori fino al 18.09.1994.
4. **Permesso 705 del 30.09.1955** presentato in data 26.09.1955 per allacciamento alla fognatura comunale, corso Casale n.78 (senza elaborati chiarificatori).
5. **Permesso 245 del 03.05.1956** presentato in data 28.04.1956 per esecuzione di ponteggi per pulitura e coloritura della facciata corso Casale n.78 (senza elaborati chiarificatori).
6. **Permesso d'esecuzione di lavori n. 486 del 18.08.1956** per lavori di sistemazione e sopraelevazione della propria casa sita in Asti, C. Casale n.78 in conformità al progetto redatto ed approvato dalla Commissione Edilizia del 6/8/1956. Questa pratica edilizia prevedeva dall'analisi della documentazione, lavori di sistemazione e sopraelevazione della casa originaria con un'estetica dell'immobile che non è corrispondente all'attualità, pertanto è stata rispettata solo la volumetria indicata ma non l'estetica delle finestrature indicate in progetto.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non è stato rinvenuto nessun certificato di agibilità per il fabbricato oggetto di indagine.

Risulta unicamente un certificato di agibilità nella medesima via ed a nome del vecchio proprietario dell'immobile, che però appartiene al fabbricato a fianco. Trattasi chiaramente di un piccolo condominio che non ha attinenza con questo immobile, considerata l'analisi delle planimetrie e delle mappe effettuata.

Considerati tutti gli argomenti sopra trattati e dopo aver eseguito un'analisi di tutti i documenti e dal confronto fra stato di fatto rilevato e gli elaborati dell'Autorizzazione 79 del 23.01.1992 AC 1931/1991 è emerso quindi che **risultano da sanare ai vari piani le seguenti difformità:**
al piano terra:

1. tavernetta: la tavernetta che attualmente esiste al piano terra non è autorizzata in quanto nel progetto originario (Aut. 79/1992) era indicata una autorimessa. Tale destinazione dovrà essere rimessa in pristino e non può essere sanata l'attuale destinazione in quanto la tavernetta attualmente realizzata non dispone dei requisiti aeroilluminanti di legge, in quanto è dotata unicamente di una porta in vetro scorrevole e di nessuna finestra. Pertanto non è garantito il rapporto aero-illuminante di 1/8 della superficie di pavimento che è definito e prescritto dalla Legge. Inoltre anche l'altezza interna del locale tavernetta deve essere almeno di 2,70 metri, mentre in questo caso l'altezza minima è pari a 2,40 metri al lordo delle travi interne ed a 2,70 metri massima al lordo delle travi interne.
2. Rappresentazione grafica errata di alcuni dettagli del piano terra, come la mancanza della nicchia nella lavanderia.
3. La centrale termica indicata nel progetto autorizzato è in realtà una lavanderia.
4. Esiste un antibagno nella situazione autorizzata che in realtà non esiste perché il bagno si affaccia direttamente sul disimpegno.
5. L'apertura verso la cucina è in realtà molto più ampia dell'apertura indicata in progetto.

Al piano primo:

6. Rappresentazione grafica errata di alcuni dettagli del piano primo, come il muro più lungo presente nella cabina armadio/ripostiglio, che nel progetto autorizzato non è indicato.
7. Presenza della finestra a nastro a lato della scala, che non è indicata nella pianta autorizzata.
8. Presenza di un antibagno nel progetto autorizzato che in realtà non esiste perché il bagno si affaccia direttamente sul disimpegno.
9. Lo sgombero indicato nell'autorizzazione 79/1992 è in realtà stato trasformato in camera con relativa cabina armadio.

Per quanto riguarda i prospetti, essi risultano sostanzialmente corrispondenti a quanto indicato nell'Autorizzazione 79/1992, per quanto concerne le bucatore e la loro conformazione. Nell'Autorizzazione 79/1992 veniva anche richiesta la modifica del tracciamento del cancello di ingresso al cortile, con arretramento del cancello carraio rispetto al tracciamento di via Callisto Valpreda, trattasi anche in questo caso di "mancata esecuzione" in quanto tale modifica non è mai stata effettuata ed il cancello è in linea con il tracciamento della strada.

CONCLUSIONI

Le opere in difformità rilevate ed elencate nell'elenco sopra riportato dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una SCIA in sanatoria. La tavernetta esistente al piano terra non è invece sanabile, in quanto per questo locale non sono verificati i requisiti aeroilluminanti e l'altezza interna è inferiore a 2,70 metri. Stante quanto precede per questo locale dovrà essere rimessa in pristino l'originaria destinazione con le corrispondenti demolizioni degli impianti, la chiusura del muro del sottoscala ed il ripristino della planimetria.

L'accesso della rimessa avverrà quindi come era in origine dal cortile del fabbricato con idonea apertura alla suddetta destinazione. Oltre a queste opere di ripristino e completamento che dovranno essere eseguite, la SCIA in sanatoria andrà a sanare le rimanenti difformità al piano primo ed al piano terra, riportate a tutti gli altri punti dell'elenco, escluso il punto 1) della tavernetta. A quanto riferito, per la SCIA in sanatoria è previsto il pagamento della sanzione minima di 516 euro ed il pagamento corrispondente all'incremento di valore dell'unità immobiliare dovuto alle variate destinazioni, determinato dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio o dall'Ufficio Vigilanza del Comune di Asti.

Tale importo ad oggi quindi non è determinabile con esattezza, come non sono determinabili gli oneri ed il costo di costruzione da versarsi, in quanto essi potranno essere determinati dagli Uffici Comunali solo all'atto di presentazione effettiva della pratica di sanatoria da parte dell'aggiudicatario.

Il Comune di Asti non dispone infatti di un sistema tabellare per la determinazione degli oneri ma deve essere in effetti presentata, per la precisa quantificazione degli oneri da pagare, la pratica con la presentazione degli effettivi computi da parte del tecnico redattore. A titolo indicativo si precisa che gli oneri per il cambio d'uso sono pari alla differenza tra l'onere primario tra la destinazione finale (residenziale) e quella autorizzata (accessorio), quindi pari ad oggi per gli oneri primari a 14 euro/mc meno 5 euro/mq (residenziale – accessorio) della superficie soggetta al cambio d'uso, mentre per gli oneri secondari a 10 euro/ mc meno 1.80 euro /mq della superficie soggetta al cambio d'uso. Il costo di costruzione sarà pari al computo delle opere in difformità $\times \frac{1}{3} \times 5\% \times 2$.

Si riportano tali informazioni a titolo indicativo anche se i conteggi potranno essere eseguiti dagli uffici comunali solo all'atto di presentazione della pratica da parte dell'aggiudicatario in funzione degli oneri vigenti al momento di presentazione dell'effettiva pratica e dei computi metrici presentati. La pratica di sanatoria dovrà essere inoltre preventivamente discussa con gli uffici comunali per le opere di completamento, quindi potrà essere oggetto presumibilmente anche di un diverso progetto, che potrà portare a differenti costi. I costi indicati nella tabella finale sono pertanto dei costi presunti, che tengono conto delle pratiche catastali e delle spese per pratiche edilizie ma tali importi potranno subire per le motivazioni sopra descritte una maggiorazione e/o

una riduzione, al momento effettivo della presentazione della pratica di sanatoria ed ad oggi non sono purtroppo quantificabili in maggior dettaglio.

COSTI DELLA SANATORIA/AGIBILITA'

Nella tabella a seguire vengono riassunti i costi ipotizzati per la SCIA in sanatoria per le opere in difformità, che verranno dedotti dal valore complessivo di stima. Si precisa che i conteggi dovranno essere comunque rideterminati dagli uffici comunali in base alla revisione del progetto quando verrà presentata la pratica di sanatoria dall'aggiudicatario e potranno subire variazioni in aumento e/o diminuzione in base a normativa e/o diritti di segreteria vigenti al tempo. In riferimento all'agibilità, dal momento che il fabbricato ne è sprovvisto, si relaziona inoltre che al termine dei lavori potrà essere presentata la relativa richiesta con presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti realizzati, nonché dovranno essere contestualmente presentate le verifiche ed i collaudi strutturali delle nuove solette e delle strutture realizzate, di quelle fra piano terra e piano primo e fra piano terra e sottotetto, di cui non sono state rinvenute tracce di progettazione e/o denunce. I diritti di segreteria per nuova istanza di SCA per agibilità ammontano a 50 euro, a cui si aggiungono i costi per la parcella del professionista, le certificazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti, la relazione di idoneità statica ed i collaudi strutturali, nonché le eventuali spese di messe a norma se necessarie ad oggi non quantificabili.

Totale spese presunte per SCIA in Sanatoria, catasto ed annesse		
Sanzione minima per SCIA in sanatoria	516,00	euro
Pratica professionista per SCIA in sanatoria (parcella presunta)	2.000,00	euro
Incremento di valore determinato dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio o dall'Ufficio Vigilanza	non determinabile ad oggi	(***)
Oneri per cambio d'uso da sgombero a camera (residenziale - accessorio) non determinabili ad oggi ma presunti	non determinabile ad oggi	(***)
Costo di costruzione per cambio d'uso da sgombero a camera (residenziale - accessorio) non determinabili ad oggi ma presunti	non determinabile ad oggi	(***)
Variazione catastale Docfa di aggiornamento per n.2 subalterni (parcella professionista)	800,00	euro
Diritti segreteria per Docfa di aggiornamento n.2 subalterni	100,00	euro
Tipo mappale per inserimento in sagoma del subalterno 3 Fg.81 part.1712, parcella e diritti catastali	1.200,00	euro
Agibilità diritti di segreteria S.C.A segnalazione certificata di agibilità	50,00	euro
Certificazione di conformità statica (parcella presunta professionista)	800,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse eventuali messe a norma) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto)	800,00	euro
Totale spese	6.266,00	euro
Arrotondato per incremento delle tre voci non determinabili ad oggi (***)	8.000,00	euro

(escluse le voci indicate (***) non determinabili in dettaglio perché da calcolare in funzione del progetto per SCIA in sanatoria)

Situazione occupazionale.

Dalla ricerca effettuata dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/11/2020, è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per le unità immobiliari in oggetto.

Dal certificato di residenza allegato alla perizia risulta che l'immobile è abitato dagli esecutati.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Il prezzo base della vendita per il lotto UNICO è fissato: **in euro 128.000,00** con aumento minimo in caso di gara di €. 2.000,00.

- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a: **€. 96.000,00.**
 - Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.
- La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

PRESENTAZIONE OFFERTE E VERSAMENTO CAUZIONE

- Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le **ore 12 del giorno 21 ottobre 2025** a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dichiarazione di offerta in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it), pena l'inefficacia dell'offerta. A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:
 - a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;
ovvero, in alternativa,
 - b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è

trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal dì in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni centoventi dalla data della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.
- L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica;

- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- se persona fisica, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;
- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;
- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata
- Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.
- Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso Banca D'Alba s.p.a. – filiale di Asti Corso Alfieri n. 203, intestato al Tribunale di Asti - esec. imm. R.G. 216/2021 IBAN: IT 36N0853010304000000291522 con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 216/2021 R.G.E. versamento cauzione lotto unico", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le **ore 12,00 del 21 ottobre 2025**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

- Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate entro 10 giorni a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
- L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno **22 ottobre 2025 alle ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Stefania Meneghello in Asti, corso Dante 8, a mezzo del portale www.astetelematiche.it. A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

GARA TRA OFFERENTI

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara €. 2.000,00 con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data **22 ottobre 2025 alle ore 15,00** fino alle **ore 12,00 del giorno 27 ottobre 2025** salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- a parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

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

AGGIUDICAZIONE

- 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 di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le Spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
- Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e Spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria

interlocazione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

PUBBLICAZIONE

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Stefania Meneghello, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, corso Dante 8, ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

CUSTODIA

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15- 10156 Torino, tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it. Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

PUBBLICITA'

Pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, almeno una volta e per estratto sulle testate, inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla relazione peritale.

Asti, 10 luglio 2025

Il Professionista Delegato
(Avv. Stefania Meneghello)