

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

EX ART. 570 C.P.C.

Esecuzione Immobiliare RGE n° 245/2019

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

Delegato Avv. Silvano STROPPIANA

Vendita senza incanto: 05/09/2025 h. 16.00

La [REDACTED] (C.F. e P. IVA: 0 [REDACTED]), corrente in [REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappr.te pro tempore, - e per essa, quale sua mandataria,
procuratrice speciale e rappresentante processuale, la [REDACTED] (C.F.: e P. IVA:
[REDACTED]), corrente in [REDACTED], in persona del legale rappr.te pro
tempore, - subentrata in corso di procedura, quale cessionaria del credito, all'originario creditore
procedente [REDACTED] (C.F. e P.IVA [REDACTED]), con sede legale
in [REDACTED], in persona del Presidente pro tempore, - rappresentata e difesa dall'Avv.
Roberto Serantoni del Foro di Pavia ed elettivamente domiciliata quale domicilio fisico presso lo
studio del procuratore costituito in Torino, Via Magenta n. 41, e quale domicilio digitale
all'indirizzo PEC: r.serantoni@cnfpec.it

= CREDITRICE PROCEDENTE =

e

il [REDACTED]
(P.IVA: [REDACTED]) e del socio accomandatario [REDACTED], (C.F.:
[REDACTED]), già in persona del Curatore [REDACTED]
[REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Cecilia Morra del Foro di Torino
ed elettivamente domiciliato, quale domicilio fisico presso lo studio del procuratore costituito in
Santa Vittoria d'Alba (Cn), Fraz. Cinzano, Via dei Roeri n.11, e, quale domicilio digitale,
all'indirizzo PEC: elenaceciliamorra@pec.ordineavvocatitorino.it, revocato dal Tribunale di Asti
con Decreto reso in data 19/09/2024, ora in persona del nuovo Curatore Avv. Marco Piovesan giusta
Decreto del Tribunale di Asti 25-26/09/2024

= CRED. INTERV. PER ACQUISIRE AL FALL. IL RICAVATO DAI BENI DI [REDACTED] =

nella esecuzione immobiliare contro

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), n. a [REDACTED] il [REDACTED], e contro
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), n. a [REDACTED] il [REDACTED] e res.te in
[REDACTED]

entrambi domiciliati *ex lege* presso la Cancelleria del Tribunale di Asti

= DEBITORI ESECUTATI =

§§§

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, quale Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° 245/2019 R.G.E., giusta delega 28/02/2022, comunicatagli il 01/03/2022, dato atto che:

- 1) nell'Ordinanza di vendita del 28/02/2022 il G.E. aveva disposto la vendita dei Lotti 1 – 2 – 3;
- 2) a differenza del Lotto 3, i Lotti 1 – 2 non sono stati venduti;
- 3) su istanza del creditore procedente, il G.E., con l'Ordinanza 18/03/2025, ha disposto la riunione in un Lotto Unico dei Lotti 1 – 2, con nuova vendita da fissarsi al prezzo base indicato negli ultimi esperimenti di vendita dei rispettivi lotti;
- 4) alla vendita del 30/10/2024 il Lotto 2 era stato posto in vendita al prezzo base di €. 16.000,00;
- 5) alla vendita dell'11/12/2024 il Lotto 1 era stato posto in vendita al prezzo base di €. 24.500,00;
- 6) l'IFIR Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. con Relazione 28/04/2025 versata in atti ha riferito al G.E. quanto segue:
 - “il Custode è nel possesso delle chiavi delle due unità immobiliari ad uso commerciale siti in Villafraanca d'Asti (At), Regione Case Bruciate n. 37, quali si rinvencono liberi da persone e con all'interno alcuni beni mobili abbandonati”;
 - “Il bene identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15, n° 408, sub 9, costituente il lotto 1° dell'esecuzione in oggetto (denominato di seguito Immobile 1 del Lotto Unico N.d.R.) come da denuncia effettuata dallo scrivente presso la <Legione Carabinieri Piemonte e Valle d'Aosta - Stazione di Villafraanca d'Asti> in data 23/4/2024, si rinviene con evidente danneggiamento dell'impianto elettrico e quadro elettrico e privo di cinque termoarredi di grandi dimensioni, tre termosifoni di dimensioni standard e della caldaia a condensazione. Tali beni sono stati asportati dai precedenti conduttori dei beni, come dichiarato dagli stessi a verbale”;
- 7) con Ordinanza 30/04/2025 il G.E. ha disposto che “il Delegato dia notizia di quanto accaduto nell'avviso di vendita”;
- 8) con la sopra cit. Ordinanza 18/03/2025 ed in relazione ai beni mobili abbandonati presenti negli immobili posti in vendita, il G.E. ha così disposto: “le spese di smaltimento saranno a carico dell'aggiudicatario”.

avvisa che si procederà alla

VENDITA

dei seguenti immobili:

IMMOBILE 1 DEL LOTTO UNICO (EX LOTTO 1):

descrizione sintetica dell'immobile

subalterno 9

• **Locale commerciale** facente parte del Condominio denominato "Case Bruciate" ubicato in Villafranca d'Asti (At), Loc. Case Bruciate n. 37B

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca d'Asti (At) come segue:

- **Foglio 15, Part. 488, Sub. 9, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. 112 mq., Sup. Cat. 126 mq., Rendita € 1.226,28, piano T.**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietario per la quota *pro-indiviso* di 1/2
- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietario per la quota *pro-indiviso* di 1/2

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

- Proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED]
- Proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED]

e quindi per l'intero diritto di proprietà.

Il locale commerciale non è più oggetto di alcun contratto di locazione e si presenta in disuso, è quindi da considerarsi libero.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

Gli immobili oggetto di vendita fanno parte di un fabbricato di civile abitazione di natura condominiale, la cui costruzione terminò nel 1975, sviluppato su quattro piani fuori terra, la cui facciata aggetta sul cortile adiacente la SR 10 che collega il comune di Villafranca ad Asti, e su di un piano seminterrato al quale si accede dal retro del fabbricato, ove sono stati ricavati i magazzini e le cantine con locale tecnico.

A questo edificio si aggiunge un basso fabbricato in corpo staccato, in posizione sud-ovest sul retro del condominio, dove sono stati realizzati i box auto.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato con muratura di tamponamento non isolata e solai in laterocemento.

La struttura del tetto è anch'essa in laterocemento con copertura in tegole.

Il riscaldamento del condominio è centralizzato per le unità abitative residenziali ai piani superiori mentre le unità commerciali hanno riscaldamento autonomo.

Data la vetustà, 45 anni, il condominio necessiterebbe di interventi manutentivi.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Villafranca d'Asti, si ricava che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella seguente zona di PRGC:

Destinazioni Urbanistiche:

RT - Area residenziale di ristrutturazione-conservazione "RT" - Art.22

IP_R - Area per attività produttive di tipo "IP 6c" riclassificate dal D.R.G.R. n.7-24582 del 18/05/98 - Art.24

Vincoli:

VINCOLO GALASSO - Vincolo Galasso

Classi:

IIla - Classe IIla - Art.48

IIlb4 - Classe IIlb4 - Art.48

IIp - Classe IIp - Art.48

Eb - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata (Eb) - Art.48

Ee - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee) - Art.48

Zonizzazione Acustica: 3° - Classe acustica - Aree di tipo misto



DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE 1 DEL LOTTO UNICO

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE 1

Trattasi di unità abitativa commerciale, già destinata a bar/pizzeria, che si sviluppa al piano terra del condominio sul lato nord-est ed è così composta: Locale commerciale; Ripostiglio; Antibagno; Bagno clienti; Cucina; Dispensa (destinazione variata in "Cucina/pizze", sola variazione sanitaria Suap 3719 del 22/09/20; Spogliatoio; Wc; Sala ludica (destinazione variata in "Dispensa", sola variazione sanitaria Suap 3719 del 22/09/20).

Il locale commerciale è ampio 89 metri quadrati e si sviluppa longitudinalmente dall'ingresso al retro del fabbricato.

L'accesso al locale avviene direttamente dall'esterno dal lato del cortile verso la strada statale SR10, dalla vetrina di destra con porta a battente manuale; esiste poi un ulteriore accesso dalla vetrina adiacente con apposita rampa disabili.

Il locale è illuminato da due ampie vetrine sul fronte principale (dove si colloca anche la porta di ingresso) e da una ampia finestra sul retro.

L'altezza del locale è di 2,95 metri, trattasi di altezza ribassata rispetto a quella effettiva del locale che è più alto.

Sono inoltre presenti ulteriori ribassamenti nella zona del bancone bar, che seguono l'andamento del sottostante banco-ne.

Sul lato sud-est c'è un antibagno con bagno clienti, dotato di attrezzature per disabili.

Le dimensioni dell'antibagno e del bagno sono pari a circa 2,5 metri quadrati ciascuno. Entrambi i locali hanno aerazione artificiale.

Il locale cucina, a cui si accede dal locale commerciale con una porta vicina al bancone è ampio circa 12 metri quadrati ed ha un'altezza di 2,95 metri. Il locale è aerato con un'ampia finestra su fronte sud-est.

Dalla cucina si accede direttamente alla dispensa, ampia 12 metri quadrati, che ha anche un accesso diretto verso il locale commerciale. Il locale dispensa è illuminato da una finestra sul fronte sud-est.

Dietro la dispensa vi è un locale destinato a sala ludica, anch'esso dotato di finestra sul fronte sud-est e di una ulteriore finestra sul retro.

Si segnala che i due suddetti locali, con pratica di variazione "Suap sanitaria" prot.765 del 22/09/2020, hanno cambiato destinazione rispettivamente in "cucina-preparazione pizze" e "dispensa"; non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia.

Le pavimentazioni dei locali sono in parte realizzate in ceramica, come nei bagni e nella cucina, ed in parte con rivestimento in pvc incollato.

I soffitti sono realizzati con moduli a quadrotti, che ribassano i locali dall'altezza originaria, e nei quali è collocata l'illuminazione a soffitto.

I serramenti, di vecchia data, sono in legno con vetro semplice e le porte interne in legno tamburato.

Si elencano a seguire le dimensioni dei sopra descritti locali:

Locale commerciale	Sup. 89,64
Antibagno	Sup. 2,65
Bagno clienti	Sup. 2,69
Ripostiglio	Sup. 1,58
Cucina	Sup. 11,65
Dispensa (cucina pizze var. suap 3719 del 22/09/20)	Sup. 12,25
Spogliatoio	Sup. 2,57
Wc	Sup. 2,59
Sala ludica (dispensa var. suap 3719 del 22/09/20)	Sup. 9,72

IMPIANTI TECNOLOGICI

Ante i sopra riferiti atti di danneggiamento e sottrazione il C.T.U. aveva riferito quanto segue.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale a condensazione a metano installata nell'anno 2017 e collocata nel locale wc.

I terminali di distribuzione sono radiatori distribuiti nei vari locali, collocati prevalentemente nei sottofinestra. La regolazione dell'impianto di riscaldamento avviene con cronotermostato ambiente.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia di riscaldamento.

L'unità commerciale è dotata di allaccio alla fognatura comunale ed è allacciata alla rete gas metano per la cucina e per l'impianto di riscaldamento. E' dotata di impianto TV ed è allacciabile alla rete telefonica.

Sempre ante i sopra riferiti atti di danneggiamento e sottrazione il C.T.U. aveva riferito quanto segue.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, il C.T.U. segnala che lo stato di conservazione è buono, sono presenti in tutti i locali dei punti luce a soffitto (installati prevalentemente nei quadrotti modulari dei controsoffitti) o a parete e pulsanti di accensione con placche di ordinaria fattura.

L'impianto elettrico non presenta alla vista elementi malfunzionanti da sottolineare ma il C.T.U. ha rilevato la presenza di alcune canaline che corrono a vista in relazione alle quali ha rimandato alla verifica di un elettricista per un eventuale revisione/controllo per la verifica di conformità.

Non è presente impianto di aria condizionata.

Per quanto riguarda l'impianto idrosanitario, il bagno clienti presenta sanitari in buono stato di conservazione ed è costituito da wc disabili con cassetta esterna e maniglione con dotazione di legge ed antibagno con lavabo.

Il "WC" dipendenti è costituito da antibagno/spogliatoio, con lavabo, servizio igienico, wc e doccia, ed è aerato con finestrino.

STATO DELLE FINITURE

Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con tinte di vario colore e rivestite con piastrelle nei locali bagno e cucina.

Lo stato di conservazione delle murature e degli intonaci è ordinario.

I soffitti sono piani e controsoffittati con blocchi quadrati modulari, che riducono l'altezza originaria dei locali.

I serramenti sono di vecchia installazione, in legno con vetro semplice, nei locali cucina sono dotati di zanzariera. Per la loro data di installazione necessitano di manutenzione.

Le pavimentazioni dei locali sono in stato di conservazione ordinario.

Il bagno clienti ha pavimentazione in piastrelle ed è piastrellato a parete con rivestimenti ceramici, come anche l'adiacente antibagno, lo spogliatoio ed il relativo servizio. Anche la cucina ha pavimento e piastrellature in ceramica, mentre il locale commerciale all'ingresso ha pavimentazione in pvc incollato.

Nel locale commerciale, il C.T.U. non ha rilevato in sede di sopralluogo fenomeni di umidità da evidenziare; al piano sottostante è stata invece rilevata una tubazione con perdita che presumibilmente può essere ricondotta al wc dello spogliatoio e che deve essere verificata da ditta specializzata.

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità commerciale, a nove anni dall'ultima ristrutturazione del 2011, è risultato ordinario.

AREA PARCHEGGI

Il locale commerciale usufruisce di un'area a parcheggio nel cortile lato strada SR 10 Villafranca/Asti che è stata definita nell'ambito della DIA per modifiche interne n. 1112 prot. 7172 del 27/11/2012 e in relazione alla quale sussiste apposita delibera condominiale.

Si segnala che detta area non è catastalmente individuata ma che i posti auto, secondo la cit. delibera condominiale, dovevano essere tracciati a terra unicamente con una campitura.

Il C.T.U. ha riscontrato una discordanza tra il numero di posti indicati nella DIA n.1112/2012 per l'unità commerciale in questione (attualmente destinata a bar) e la delibera condominiale (verbale di assemblea del 28/02/2012) che assegnava "i primi otto parcheggi lato Asti verso il condominio ai negozi" e che il piazzale, ad oggi, non presenta posti contrassegnati.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI SUB. 9		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Locale commerciale	89,64
Piano terra	Antibagno	2,65
Piano terra	Bagno clienti	2,69
Piano terra	Ripostiglio	1,58
Piano terra	Cucina	11,65
Piano terra	Dispensa	12,25
Piano terra	Spogliatoio	2,57
Piano terra	Wc	2,59
Piano terra	Sala ludica	9,72

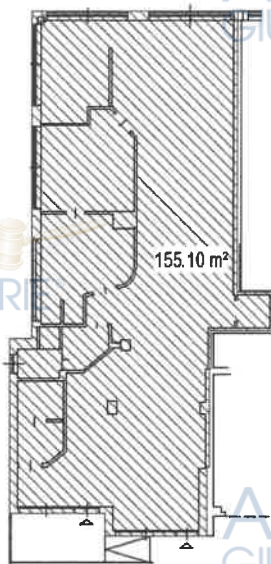
Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locale commerciale principale	89,64
Σ	Loc. comm di "servizio"	45,70

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- del locale commerciale è pari a 89,64 mq,
- dei locali commerciali "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 45,70 mq,

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'unità commerciale è pari a 155 metri quadrati.

**PARTI COMUNI**

Al bene immobile oggetto di vendita spetta una quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali del complesso edilizio, tali per legge, uso e destinazione.

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

[REDACTED], da cui risultano assegnati all'unità immobiliare in questione 188/1000.

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

A nord-est confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);

A sud-ovest confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);

Ad sud-est confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);

Ad nord-ovest confina con il sub.10 part.488 del Fg.15 (oggetto di questa E.I.) e BCNC bene comune non censibile vano scale;

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il C.T.U. ha confrontato lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo con le planimetrie catastali ed è emerso quanto segue.

In particolare, in relazione all'immobile di cui al Lotto 1, dal confronto fra la planimetria catastale agli atti n.AT0042088 del 19/03/2012 ed il rilievo dei locali sono emerse alcune difformità con lo stato di fatto che dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una variazione catastale Docfa di aggiornamento.

Dal momento che l'unità immobiliare dovrà formare oggetto di una SCIA in sanatoria per le motivazioni in appresso meglio specificate, tale variazione catastale dovrà essere presentata dopo la suddetta sanatoria, con l'aggiornamento anche delle attuali destinazioni, riportate unicamente nelle pratiche Suap.

Tale variazione potrà comportare un aggiornamento della consistenza e della relativa rendita in base alla revisione della sala ludica e della dispensa ed all'eliminazione del locale sgombero che risulta nella planimetria catastale del 2012 e che ad oggi non è più esistente.

In data 20/11/2020 la C.T.U. ha presentato via PEC la variazione toponomastica prot.AT0033918 (n.10550.1/2020) per l'aggiornamento del numero civico dell'unità immobiliare, che ad oggi è il 37B.

CONFORMITA' DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Villafranca d'Asti dalla C.T.U. è emerso che il Condominio "Case Bruciate", nel quale si colloca l'unità immobiliare di cui al Lotto 1, è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n.321/1970 del 01/09/1970;
- Licenza edilizia n.341/1971 del 25/01/1971.

Al termine della costruzione del fabbricato condominiale, che fu realizzato nel periodo compreso tra l'inizio dei lavori, risalente al 10/01/1972 e la fine lavori, risalente al 30/10/1975, venne presentata in data 18/11/1975 richiesta di agibilità, rilasciata con il relativo certificato dal Comune di Villafranca d'Asti in data 25/11/1975.

Il Comune di Villafranca d'Asti, autorizzava l'agibilità dei locali dell'edificio (al piano sotterraneo, rialzato, 1°, 2°, 3°) con decorrenza dal 25/11/1975.

La C.T.U. non ha rinvenuto certificati successivi a tale data, mentre non risulta alcun certificato di agibilità per il blocco box auto nel cortile posteriore, oggetto di successiva domanda di sanatoria.

Le due licenze edilizie sopracitate (n.321/1970 e n.341/1971) riguardano tutte le unità immobiliari del condominio, mentre si riportano di seguito quelle che hanno ad oggetto i locali destinati ad attività commerciali distinti ai subalterni 9 e 10, Fg.15, Part.488.

Nel 1991 venne presentata una pratica edilizia che dette luogo alla "Autorizzazione edilizia n.1776/1991 del 18/01/1991" per la creazione al piano terra due unità commerciali, al posto del negozio/salone indiviso, che al tempo occupava tutto il piano terra.

In ciascuna delle due unità commerciali così create, venivano realizzati i servizi igienici con i relativi antibagni; nel locale commerciale di sinistra (ad oggi sub.9) a nord-est veniva realizzato un ufficio.

Con questa pratica veniva così definita la divisione del piano terra negli attuali sub.9 e sub.10 del Fg.15 part.488.

Nell'anno 2011 veniva presentata la DIA (Denuncia di Inizio Attività) n.1112 del 27/11/2011 prot.7172 per opere di manutenzione straordinaria sull'unità commerciale a nord-est (ad oggi sub. 9).

Tale DIA venne presentata per la realizzazione di modifiche interne al locale commerciale finalizzate alla creazione di un locale ad uso bar.

Sempre relativamente al sub. 9 nel 2017 venne presentata la SCIA Suap prot.71 del 20/03/2017 per demolizione di una tramezza, rifacimento pavimentazione e realizzazione del nuovo impianto di riscaldamento.

Con questa pratica veniva eliminato il "deposito per materiali non alimentari", creato nella precedente pratica del 2011, e modificata la sala ludica.

Nel 2020 veniva presentata la SCIA Suap sanitaria prot. 765 del 22/09/2020.

Tale SCIA rileva ai soli fini sanitari per variazione della tipologia di attività assentita da 3° a 4° (inizio attività di pizzeria) ed integra l'autorizzazione n.169 alla somministrazione di alimenti e bevande del 22/03/2012.

Nella suddetta pratica Suap, non edilizia, la destinazione della sala ludica viene variata in dispensa, mentre la destinazione della dispensa viene variata in cucina/preparazione pizze.

Sempre in relazione al locale commerciale di cui al sub. 9 la C.T.U. dà atto che il verbale di condominio del 2012 ha definito l'area parcheggi nel cortile privato (per la quale si segnala una discordanza nei numeri di posti auto di cui si tratta di cui si dirà più oltre) e autorizzato la realizzazione della canna fumaria della cucina.

La C.T.U. ha ritenuto anche di riferire circa la Cessione di azienda Rep. 54916 Rac. 32897 del 10/01/2017 Reg. 16/01/17 n. 274 e della pratica SCIA Suap di subingresso in pubblico esercizio prot.3719/2017.

Per il locale commerciale, già destinato a bar (sub. 9), sono state rilevate dalla C.T.U. le seguenti difformità:

1. Lievi differenze planimetriche nello spostamento delle tramezzature;
2. Il locale ripostiglio, che nella DIA del n.112/2011 prot.7172 è indicato come facente parte dell'unità commerciale al sub. 9, in realtà nel precedente progetto autorizzato (Autorizzazione n.1776/1991) faceva parte dell'unità commerciale adiacente sub. 10, come si rileva nella relativa planimetria;

Tale opera risulta pertanto, in base ai documenti reperiti dal C.T.U., priva di autorizzazione, in quanto nella DIA n.1112/2011 il ripostiglio non viene trattato come lavori in progetto ma viene semplicemente rappresentato nella tavola di rilievo stato di fatto.

3. Sul prospetto sul retro le bucatore sono in realtà graficamente più ampie di quanto autorizzato nell'Autorizzazione n.1776/1971;

È evidente inoltre che le bucatore nel progetto autorizzato sono più vicine alla soletta del balcone sovrastante di quanto accade in realtà.

Si precisa altresì che non è stato possibile provvedere alla verifica puntuale delle dimensioni delle bucatore, in quanto in progetto non sono quotate le dimensioni;

4. Sono state rilevate alcune difformità planimetriche interne al locale cucina: vi è un muro a lato del frigorifero non indicato in pianta; nel tracciamento del muro della cucina che in realtà non è curvo come indicato in planimetria; nelle dimensioni del pilastro esistente in cucina e del pilastro del bancone bar;

5. E' stata rilevata una differenza nel locale sala ludica, che è stato oggetto di pratica Suap n.71/2017 del 20/03/2017, per la demolizione di una tramezza ma che non risulta corrispondente a quanto autorizzato con pratica edilizia precedente e che nella successiva pratica Suap sanitaria n.765 del 22/09/2020 prende il nome di "dispensa";

6. Si rilevano due differenze sulla muratura esterna, consistenti nel diverso spessore di due tratti di muro, sul fronte nord-est e sud-est; tale differenza non si configura come difformità ma come mero errore materiale in quanto nessuna modifica è stata effettuata in questa localizzazione sulle facciate esterne, come visibile dalla tessitura muraria esterna;

7. Presenza di finestrino del wc sul lato est indicato nell'Autorizzazione n.1776/1991 ma non autorizzato dalla precedente Licenza Edilizia n.341/1971 perché in prospetto ed in pianta non compare.

Stante quanto precede, tutte le sopra descritte difformità sono regolarizzabili, come verificato dal C.T.U. con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca, con la presentazione di una SCIA in sanatoria, che preveda il pagamento al Comune di 200 euro di diritti di segreteria e 1.032 euro di sanzione amministrativa per la tipologia delle difformità riscontrate. Successivamente alla presentazione della SCIA in sanatoria, sarà necessario procedere alla presentazione di una nuova richiesta di agibilità in quanto, come chiarito alla C.T.U. dal Tecnico Comunale, sono evidentemente variati i requisiti tecnici dalla Licenza edilizia n.341/1971, sulla quale si era basata l'agibilità del 25/11/1975.

La normativa vigente impone la presentazione di una nuova agibilità nel caso di interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Da ciò deriva che per qualunque intervento che incida sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, indipendentemente dal titolo edilizi depositato per effettuare tali lavori, si è tenuti a depositare una segnalazione certificata di agibilità.

Nella richiesta di agibilità dovranno essere contestualmente presentate per il locale tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti (elettrico, idrico-sanitario, gas, etc) e l'attestato di prestazione energetica.

Per quanto concerne il collaudo statico, la C.T.U. ha accertato essere stato depositato in data 21/05/1973 prot. 5459, ma che nell'ambito nella presentazione della suddetta SCA potrà essere richiesta dagli uffici comunali una dichiarazione di conformità statica in caso di accertate differenze sulla struttura.

Con riferimento alla **conformità paesaggistica** si riporta di seguito Nota del C.T.U. relativa a tutte le unità immobiliari:

"In riferimento alle difformità relative alle bucatore ed al blocco box auto, di cui si è trattato in dettaglio per ogni singola unità immobiliare, con presentazione della relativa istanza e pagamento della relativa sanzione amministrativa, il cui importo ad oggi non è conosciuto perché determinato dagli uffici con computo metrico alla presentazione dell'istanza. Tale istanza non è stata richiesta dal tecnico comunale, ma viene evidenziata per completezza dalla scrivente per il rilevamento del sopracitato vincolo sul piano paesaggistico regionale, non evidenziato dall'ufficio tecnico.

Non si ravvisano peraltro ad oggi specifici ostacoli all'ottenimento delle citate autorizzazioni, considerato anche che per i box auto trattasi di permesso di costruire in sanatoria già rilasciato dal Comune di Villafranca nel 2015, con documentazione fotografica presentata al tempo ed errori grafici

di rappresentazione nell'altezza e nella copertura, che già all'epoca contrastavano con la documentazione fotografica fornita agli uffici.

Sono state rilevate alcune difformità relative anche alle parti comuni del fabbricato che sono escluse dalla presente trattazione in quanto ogni unità oggetto di procedura, come relazionato in dettaglio al Quesito 3), ha il proprio accesso separato ed indipendente, che avviene direttamente dall'esterno.

Si cita ciò per completezza della trattazione sull'edificio condominiale nel suo complesso."

STIMA

Il valore delle unità commerciali è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo, svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando sia i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I." che i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti in aree limitrofe.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati, si rileva che l'O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta: per negozi in condizioni normali, un valore minimo di 415 euro/mq ed un valore massimo di 520 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta: per negozi in buono stato, un valore minimo di 337,84 euro/mq ed un valore massimo di 431,79 euro/mq, con un valore medio di 384,82 euro/mq.

Considerata la situazione di mercato al 01/12/2020, fortemente influenzata dalla situazione sanitaria, la C.T.U. ha effettuata una approfondita ricerca presso agenzie immobiliari locali per verificare i valori di transazione più aggiornati rispetto alle banche dati e per conoscere il reale andamento delle vendite locali.

Da questa analisi è emerso un calo del valore degli immobili in periodo di pandemia soprattutto in fascia ordinaria e bassa, in quanto solo gli immobili in fascia di pregio/lusso sono riusciti a mantenere con maggior forza il loro valore commerciale.

Ciò è stato fatto al fine di reperire immobili comparabili da considerare nella valutazione del bene.

E' stata inoltre effettuata un'analisi degli immobili ad oggi posti in vendita con caratteristiche simili, anche se la destinazione commerciale è più frequente nel centro urbano del Comune di Villafranca in cui si rilevano tuttavia valori evidentemente più alti di quest'area, che è zona extraurbana/periferica.

Le cifre di offerta non sono state considerate come comparabili, perché costituiscono prezzo di richiesta e non di transazione, ma costituiscono comunque riferimenti importanti per la determinazione del trend di mercato e del più corretto valore di mercato al metro quadrato.

Sono poi state considerate tutte le caratteristiche specifiche delle due unità commerciali, ponderate ciascuna nella determinazione del valore di stima.

Per quanto riguarda, in particolare, il **subalterno 9** part. 488 Fg.15 la C.T.U. ha riferito quanto segue.

Le caratteristiche specifiche considerate sono:

- Vetustà del fabbricato, edificato da 45 anni, con ristrutturazione interna del solo locale al subalterno 9 al 2011;
- Stato di conservazione del locale commerciale che si presenta in buone condizioni per quanto riguarda le finiture interne (pavimenti, servizi) risalenti alla ristrutturazione di 9 anni fa;
- Contratto di locazione in essere dal 01/04/2017 al 31/03/2023 con possibilità di rinnovo per 6 anni;
- Collocazione dell'unità commerciale non nel centro abitato ma sulla strada SR 10 tra Villafranca ed Asti, con buona visibilità ed accesso;
- Condizioni di mercato attuale, con valori influenzati dalla situazione economica e sanitaria.

La ponderazione di tutti i valori e delle caratteristiche sopra riportate hanno determinato un valore di **500 euro/mq** al quale è stato applicato un coefficiente di decremento di 0,10 per la presenza di contratto di locazione in essere.

Al valore di stima dell'unità immobiliare sono poi state dedotte le spese per la sanatoria, riportate nello schema finale dei valori di stima.

Tali spese sono presunte in base all'applicazione dei diritti di segreteria e della sanzione ad oggi praticati dal Comune di Villafranca, secondo quanto comunicato dal Tecnico comunale alla C.T.U., salvo variazioni o modifiche future degli importi e con parcelle medie ipotizzate in quanto a discrezione del professionista scelto.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare SUB.9

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.15 part.488 sub.9 C/1 loc.commerciale)	155	500	euro	77.500

A dedurre spese complessive presunte per pratiche edilizie

Parcella professionista per scia sanatoria ed agibilità	euro	1.000
Diritti di segreteria per scia in sanatoria	euro	200
Pagamento sanzione amministrativa	euro	1.032
Diritti di segreteria per agibilità SCA	euro	80
Parcella professionista per variazione catastale	euro	400
Tributi catastali per variazione docfa	euro	50
TOTALE spese presunte		euro 2.762

		Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.15 part.488 sub.9 C/1 loc.commerciale)	euro	77.500
a dedurre coefficiente correttivo per contratto di locazione 0,10	euro	7.750
a dedurre spese	euro	2.762
TOT.	euro	66.988
TOTALE IMPORTO STIMA PER SUB. 9 (arrotondato)		euro 67.000

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Non esistono vincoli condominiali segnalati dall'Amministratore geom. [REDACTED].

Non vi sono altri vincoli (artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità) da segnalare o diritti demaniali sull'immobile di cui al subalterno 9.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene di cui al Lotto 1 è sito nel condominio denominato "Case Bruciate".

In data 16/10/2020 sono stati richiesti dalla C.T.U. all'Amministratore geom. [REDACTED] i dati relativi ai millesimi condominiali di ciascuna unità ed alle spese.

Non ci sono spese straordinarie deliberate da eseguire.

Si segnala che il debito delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, comunicate dall'Amministratore alla C.T.U., ammontavano alla data del 28/11/2020 ad euro 1.082,16 per il sub.9.

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.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati successivi all'Atto di pignoramento trascritto in data 13/01/2020 Reg. Part. 134 Reg. Gen. 179.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Il regime fiscale dell'immobile di cui al Lotto 1 comporta che la vendita sia soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persone fisiche, pertanto non è soggetto a I.V.A..

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'immobile di cui al Lotto 1 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. 2017 105455 0005 del 29/04/2017 e valido sino al 29/04/2027, emerge che l'immobile ad uso commerciale rientra nella classe energetica F ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 191,99 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 0,64 Kwh/mq.anno.

IMMOBILE DUE DEL LOTTO UNICO (EX LOTTO 2):

descrizione sintetica dell'immobile

• **Locale commerciale** facente parte del Condominio denominato "Case Bruciate" ubicato in Villafranca d'Asti (At), Loc. Case Bruciate n. 37A

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca d'Asti (At) come segue:

- **Foglio 15, Part. 488, Sub. 10**, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. 152 mq., Sup. Cat. 151 mq., Rendita € 1.664,23, piano T.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietario per la quota *pro-indiviso* di 1/2
- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietario per la quota *pro-indiviso* di 1/2

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

- Proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED]
- Proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED]

e quindi per l'intero diritto di proprietà.

Il locale commerciale non è oggetto di alcun contratto di locazione e si presenta in disuso, è quindi da considerarsi libero.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

Gli immobili oggetto di vendita fanno parte di un fabbricato di civile abitazione di natura condominiale, la cui costruzione terminò nel 1975, sviluppato su quattro piani fuori terra, la cui facciata aggetta sul cortile adiacente la SR 10 che collega il comune di Villafranca ad Asti, e su di un piano seminterrato al quale si accede dal retro del fabbricato, ove sono stati ricavati i magazzini e le cantine con locale tecnico.

A questo edificio si aggiunge un basso fabbricato in corpo staccato, in posizione sud-ovest sul retro del condominio, dove sono stati realizzati i box auto.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato con muratura di tamponamento non isolata e solai in laterocemento.

La struttura del tetto è anch'essa in laterocemento con copertura in tegole.

Il riscaldamento del condominio è centralizzato per le unità abitative residenziali ai piani superiori mentre le unità commerciali hanno riscaldamento autonomo.

Data la vetustà, 45 anni, il condominio necessiterebbe di interventi manutentivi.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Villafranca d'Asti, si ricava che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella seguente zona di PRGC:

Destinazioni Urbanistiche:

RT - Area residenziale di ristrutturazione-conservazione "RT" - Art.22

IP_R - Area per attività produttive di tipo "IP 6c" riclassificate dal D.R.G.R. n.7-24582 del 18/05/98 - Art.24

Vincoli:

VINCOLO GALASSO - Vincolo Galasso

Classi:

IIIa - Classe IIIa - Art.48

IIIb4 - Classe IIIb4 - Art.48

IIp - Classe IIp - Art.48

Eb - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata (Eb) - Art.48

Ee - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee) - Art.48

Zonizzazione Acustica: 3° - Classe acustica - Aree di tipo misto



DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE 2 DEL LOTTO UNICO

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE 2

Trattasi di locale commerciale situato sul lato nord-ovest al piano terra del condominio "Case Bruciate", a cui si accede direttamente dall'esterno, dal lato del cortile verso strada statale SR 10, dalla vetrina di sinistra con porta battente manuale.

Il locale, che in precedenza costituiva un vano unico, con annesso servizio igienico, è stato tramezzato con diverse tramezzature in cartongesso, che rivestono parzialmente anche i muri laterali con contromuri ed intercapedini.

Per questo motivo la C.T.U. ha potuto rilevare unicamente lo spazio libero, mentre non ha potuto rilevare ciò che era celato dietro intercapedini non accessibili.

I locali ad oggi creati con le tramezzature in legno/cartongesso sono: il locale 1 all'ingresso, il locale 2, il locale 3, il locale 4 ed il locale 5.

Pertanto, le tramezzature e le divisioni che attualmente definiscono questi spazi dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato autorizzato.

Il soffitto è piano, alto 2,80 metri, anche se l'altezza rilevata è inferiore rispetto all'altezza effettiva del locale perché i vani sono controsoffittati con listelli plastici.

Il locale commerciale è ad oggi in stato di disuso e soprattutto i locali retrostanti lato cortile sono in stato di totale abbandono.

Si elencano a seguire le dimensioni dei sopra descritti locali:

Locale 1	Sup. 39,44
Locale 2	Sup. 9,18
Locale 3	Sup. 16,54
Locale 4	Sup. 54,16
Locale 5	Sup. 9,08
Bagno	Sup. 1,75

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto di riscaldamento è realizzato con fancoil ad aria, posizionati a parete di cui non è stata fornita documentazione alla C.T.U. per la verifica di funzionamento e norma. Esistono nel locale alcuni radiatori in disuso.

Ad oggi l'impianto risulta pertanto da verificare.

Non sono state fornite informazioni in merito alla produzione attuale dell'acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare è dotata di allaccio alla fognatura comunale ed è allacciabile alla rete gas metano per l'impianto di riscaldamento.

L'unità commerciale è allacciabile all'impianto TV condominiale ed alla rete telefonica.

L'impianto elettrico è in stato di disuso ed è da revisionare e/o rivedere in tutti i locali.

Per quanto riguarda l'impianto idrosanitario, il bagno presenta sanitari in pessimo stato di conservazione con cassetta esterna del wc rotta ed elementi staccati.

STATO DELLE FINITURE

Le murature interne si presentano in prevalenza rivestite con cartongessi e/o legni, in parte danneggiati, che celano la struttura retrostante, pertanto non è possibile verificare lo stato delle stesse, e degli intonaci e se ci sono fessurazioni e/o fenomeni di umidità sottostanti.

Va rimarcato che le tramezzature dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato autorizzato.

I soffitti sono piani e sono controsoffittati, sicché si presentano ribassati rispetto all'altezza originaria dei locali, realizzati con listelli plastici, in parte staccati e pericolanti.

Le pavimentazioni dei locali sono realizzate con piastrelle ceramiche nel piccolo bagno e con pvc incollato negli altri locali, che si presenta in parte danneggiato e scollato, quindi pericoloso per chi ci cammini sopra. In alcuni punti la pavimentazione è particolarmente danneggiata.

Il servizio igienico presenta sanitari in pessimo stato con cassetta del wc rotta.

I serramenti in legno con vetro semplice sono di vecchia installazione e risalgono alla costruzione del condominio, necessitano di manutenzione.

Nella parte retrostante (loc.5-loc.4) si evidenziano fenomeni di umidità/perdite, che devono essere verificati e riparati.

Le finiture e gli impianti di questa unità immobiliare sono quindi nel complesso in pessimo stato in quanto i locali non sono utilizzati da tempo e necessitano di operazioni di manutenzione e di ripristino degli impianti per l'utilizzazione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI SUB. 10		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Loc. comm. 1***	39,44
Piano terra	Loc. comm. 2***	9,18
Piano terra	Loc. comm. 3***	16,54
Piano terra	Loc. comm. 4***	54,16
Piano terra	Loc. comm. 5***	9,08
Piano terra	Bagno	1,75

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali comm.	128,40
Σ	Locali comm. di "servizio" (disimpegni, bagni, etc)	1,75

NOTA: ***) Si precisa che la ripartizione di cui sopra è riferita allo stato di fatto rilevato, ma che le divisioni interne dovranno essere rimosse con il ripristino di un unico locale come da ultimo progetto autorizzato.

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali commerciali è pari a 128,40 mq,
- dei locali commerciali di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 1,75 mq,

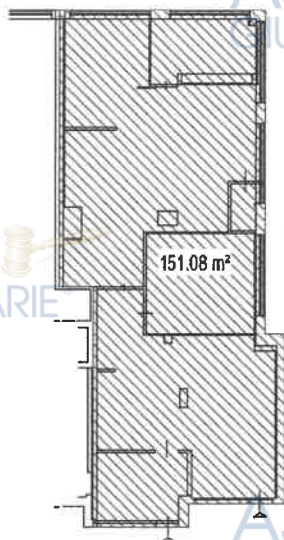
PARCHEGGI

Nella delibera di condominio vengono citati i posti auto da tracciarsi a terra per le attività commerciali.

Come già indicato per il sub.9, la C.T.U. ha rilevato una discordanza tra il numero di posti indicati nella DIA n.1112/2012 per l'unità commerciale sub.9 (attualmente destinata a bar) e la delibera condominiale (verbale di assemblea del 28/02/2012) e che ad oggi il piazzale non riporta posti contrassegnati.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'unità commerciale è pari a 151 metri quadrati.

**PARTI COMUNI**

Al bene immobile oggetto di vendita spetta una quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali del complesso edilizio, tali per legge, uso e destinazione.

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

[REDACTED], da cui risultano assegnati all'unità immobiliare in questione 188/1000.

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

A nord-est confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);

A sud-ovest confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);

Ad sud-est confina con il sub.9 part.488 del Fg.15 (oggetto di questa E.I) e B.C.N.C bene comune non censibile vano scale;

Ad nord-ovest confina part.488 del Fg.15 (ente urbano);

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il C.T.U. ha confrontato lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo con le planimetrie catastali ed è emerso quanto segue.

In particolare, l'immobile di cui al Lotto 2 dovrà essere oggetto di una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle opere in difformità (differenze planimetriche interne, finestra su prospetto ovest, etc.), oltre che della demolizione delle tramezzature realizzate e non autorizzate ed infine del ripristino del locale antibagno, indicato nell'ultima Autorizzazione n.1776/1991.

Solo al termine di tali operazioni (sanatorie, demolizioni e ripristini) dovrà essere presentata una pratica di variazione catastale per l'adeguamento planimetrico allo stato di fatto.

Tale variazione potrà comportare un aggiornamento della consistenza e della relativa rendita dell'unità in base al ripristino ed al rilievo dei locali autorizzati.

In data 20/11/2020 la C.T.U. ha presentato via PEC la variazione toponomastica prot.AT0033918 (n.10550.1/2020) per l'aggiornamento del numero civico dell'unità immobiliare, che ad oggi è il 37A.

CONFORMITA' DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Villafranca d'Asti dal C.T.U. è emerso che il Condominio "Case Bruciate", nel quale si colloca l'unità immobiliare di cui al Lotto 2, è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n.321/1970 del 01/09/1970;
- Licenza edilizia n.341/1971 del 25/01/1971.

Al termine della costruzione del fabbricato condominiale, che fu realizzato nel periodo compreso tra l'inizio dei lavori, risalente al 10/01/1972 e la fine lavori, risalente al 30/10/1975, venne presentata in data 18/11/1975 richiesta di agibilità, rilasciata con il relativo certificato dal Comune di Villafranca d'Asti in data 25/11/1975.

Il Comune di Villafranca d'Asti, autorizzava l'agibilità dei locali dell'edificio (al piano sotterraneo, rialzato, 1°, 2°, 3°) con decorrenza dal 25/11/1975.

La C.T.U. non ha rinvenuto certificati successivi a tale data, mentre non risulta alcun certificato di agibilità per il blocco box auto nel cortile posteriore, oggetto di successiva domanda di sanatoria.

Le due licenze edilizie sopracitate (n.321/1970 e n.341/1971) riguardano tutte le unità immobiliari del condominio, mentre si riportano di seguito quelle che hanno ad oggetto i locali destinati ad attività commerciali distinti ai subalterni 9 e 10, Fg.15, Part.488.

Nel 1991 venne presentata una pratica edilizia che dette luogo alla "Autorizzazione edilizia n.1776/1991 del 18/01/1991" per la creazione al piano terra due unità commerciali, al posto del negozio/salone indiviso, che al tempo occupava tutto il piano terra.

In ciascuna delle due unità commerciali così create, venivano realizzati i servizi igienici con i relativi antibagni; nel locale commerciale di sinistra (ad oggi sub.9) a nord-est veniva realizzato un ufficio.

Con questa pratica veniva così definita la divisione del piano terra negli attuali sub.9 e sub.10 del Fg.15 part.488.

Nell'anno 2011 veniva presentata la DIA (Denuncia di Inizio Attività) n.1112 del 27/11/2011 prot.7172 per opere di manutenzione straordinaria sull'unità commerciale a nord-est (ad oggi sub. 9).

Tale DIA venne presentata per la realizzazione di modifiche interne al locale commerciale finalizzate alla creazione di un locale ad uso bar.

Sempre relativamente al sub. 9 nel 2017 venne presentata la SCIA Suap prot.71 del 20/03/2017 per demolizione di una tramezza, rifacimento pavimentazione e realizzazione del nuovo impianto di riscaldamento.

Con questa pratica veniva eliminato il "deposito per materiali non alimentari", creato nella precedente pratica del 2011, e modificata la sala ludica.

Nel 2020 veniva presentata la SCIA Suap sanitaria prot. 765 del 22/09/2020.

Tale SCIA rileva ai soli fini sanitari per variazione della tipologia di attività assentita da 3° a 4° (inizio attività di pizzeria) ed integra l'autorizzazione n.169 alla somministrazione di alimenti e bevande del 22/03/2012.

Nella suddetta pratica Suap, non edilizia, la destinazione della sala ludica viene variata in dispensa, mentre la destinazione della dispensa viene variata in cucina/preparazione pizze.

Sempre in relazione al locale commerciale di cui al sub. 9 la C.T.U. dà atto che il verbale di condominio del 2012 ha definito l'area parcheggi nel cortile privato (per la quale si segnala una discordanza nei numeri di posti auto di cui si tratta di cui si dirà più oltre) e autorizzato la realizzazione della canna fumaria della cucina.

La C.T.U. ha ritenuto anche di riferire circa la Cessione di azienda Rep. 54916 Rac. 32897 del 10/01/2017 Reg. 16/01/17 n. 274 e della pratica SCIA Suap di subingresso in pubblico esercizio prot.3719/2017.

Per il locale commerciale, identificato con il subalterno 10, la C.T.U. ha precisato che il rilievo eseguito è stato reso difficoltoso dalla presenza di molti elementi in cartongesso e rivestimenti in legno.

La C.T.U. ha rilevato gli spazi al lordo di questi elementi, non escludendo che dietro gli elementi in cartongesso vi siano intercapedini non visibili senza lo smontaggio degli elementi.

Tutti gli elementi in cartongesso saranno da rimuovere per riportare il locale allo stato di fatto autorizzato.

Per il locale commerciale, attualmente vuoto (sub. 10), sono state rilevate dalla C.T.U. le seguenti difformità:

1. Lievi differenze planimetriche nel tracciamento delle murature;
2. Differenza di tracciamento della muratura in corrispondenza del ripostiglio dell'unità adiacente sub.9, per le motivazioni di cui si è già trattato in relazione al subalterno 9: in sostanza il ripostiglio è nello stato di fatto annesso al subalterno 9;
3. Sul prospetto nord ovest compaiono ad oggi tre finestre mentre sul progetto autorizzato del condominio Licenza Edilizia n.341/1971 le finestre indicate erano solo due.

La realizzazione della terza finestra risale presumibilmente alla costruzione del fabbricato, in quanto per tipologia costruttiva e tessitura muraria appare poco probabile che la bucatura sia stata aperta successivamente. La C.T.U. ha rilevato inoltre alcune differenze relative alla grandezza delle bucatore.

4. Nell'Autorizzazione edilizia n.1776/1991 compare un antibagno, che in realtà ad oggi non è presente, e che dovrà essere ripristinato per normativa Asl;

5. Lievi spostamenti dei pilastri interni rispetto all'Autorizzazione edilizia n.1776/1991;

6. Sul muro sud-est di confine con l'unità commerciale adiacente, c'è una risega in legno che è stata indicata in planimetria che dovrà essere rimossa.

Il rilievo effettivo dietro a tale elemento potrà essere effettuato solo dopo la rimozione degli elementi che hanno celato al C.T.U. quanto vi è dietro. La C.T.U. ha tenuto a precisare di avere indicato la rimozione dei cartongessi e dei rivestimenti non autorizzati e di non assumere responsabilità se dalle rimozioni dovessero emergere lievi differenze planimetriche, occultate dietro a questi rivestimenti.

Stante quanto precede, tutte le sopradescritte difformità sono regolarizzabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria che prevede il pagamento al comune di 200 euro di diritti di segreteria e 1.032 euro di sanzione amministrativa per la tipologia delle difformità riscontrate, come verificato dal C.T.U. con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca.

Il vano antibagno dovrà essere ricostruito in conformità all'Autorizzazione n. 1776/1991 e nel rispetto della normativa Asl. Successivamente alla presentazione della SCIA in sanatoria, sarà necessario procedere alla presentazione di una nuova richiesta di agibilità in quanto, come chiarito alla C.T.U. dal Tecnico Comunale, sono evidentemente variati i requisiti tecnici dalla Licenza edilizia n.341/1971, sulla quale si era basata l'agibilità del 25/11/1975.

Nella richiesta di agibilità dovranno essere contestualmente presentate tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti nel locale (elettrico, idrico-sanitario, gas, etc) e l'attestato di prestazione energetica.

Per quanto concerne il collaudo statico, la C.T.U. ha accertato essere stato depositato in data 21/05/1973 prot. 5459, ma che nell'ambito nella presentazione della suddetta SCA potrà essere richiesta dagli uffici comunali una dichiarazione di conformità statica in caso di accertate differenze sulla struttura, in particolare in riferimento all'eventuale spostamento dei pilastri.

Con riferimento alla **conformità paesaggistica** si riporta di seguito Nota del C.T.U. relativa a tutte le unità immobiliari:

"In riferimento alle difformità relative alle bucatore ed al blocco box auto, di cui si è trattato in dettaglio per ogni singola unità immobiliare, con presentazione della relativa istanza e pagamento della relativa sanzione amministrativa, il cui importo ad oggi non è conosciuto perché determinato dagli uffici con computo metrico alla presentazione dell'istanza. Tale istanza non è stata richiesta dal tecnico comunale, ma viene evidenziata per completezza dalla scrivente per il rilevamento del sopracitato vincolo sul piano paesaggistico regionale, non evidenziato dall'ufficio tecnico.

Non si ravvisano peraltro ad oggi specifici ostacoli all'ottenimento delle citate autorizzazioni, considerato anche che per i box auto trattasi di permesso di costruire in sanatoria già rilasciato dal Comune di Villafranca nel 2015, con documentazione fotografica presentata al tempo ed errori grafici

di rappresentazione nell'altezza e nella copertura, che già all'epoca contrastavano con la documentazione fotografica fornita agli uffici.

Sono state rilevate alcune difformità relative anche alle parti comuni del fabbricato che sono escluse dalla presente trattazione in quanto ogni unità oggetto di procedura, come relazionato in dettaglio al Quesito 3), ha il proprio accesso separato ed indipendente, che avviene direttamente dall'esterno.

Si cita ciò per completezza della trattazione sull'edificio condominiale nel suo complesso."

STIMA

Il valore delle unità commerciali è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo, svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando sia i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'A-

genza del Territorio O.M.I" che i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti in aree limitrofe.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati, si rileva che l'O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta: per negozi in condizioni normali, un valore minimo di 415 euro/mq ed un valore massimo di 520 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta: per negozi in buono stato, un valore minimo di 337,84 euro/mq ed un valore massimo di 431,79 euro/mq, con un valore medio di 384,82 euro/mq.

Considerata la situazione di mercato al 01/12/2020, fortemente influenzata dalla situazione sanitaria, la C.T.U. ha effettuata una approfondita ricerca presso agenzie immobiliari locali per verificare i valori di transazione più aggiornati rispetto alle banche dati e per conoscere il reale andamento delle vendite locali.

Da questa analisi è emerso un calo del valore degli immobili in periodo di pandemia soprattutto in fascia ordinaria e bassa, in quanto solo gli immobili in fascia di pregio/lusso sono riusciti a mantenere con maggior forza il loro valore commerciale.

Ciò è stato fatto al fine di reperire immobili comparabili da considerare nella valutazione del bene.

E' stata inoltre effettuata un'analisi degli immobili ad oggi posti in vendita con caratteristiche simili, anche se la destinazione commerciale è più frequente nel centro urbano del Comune di Villafranca in cui si rilevano tuttavia valori evidentemente più alti di quest'area, che è zona extraurbana/periferica.

Le cifre di offerta non sono state considerate come comparabili, perché costituiscono prezzo di richiesta e non di transazione, ma costituiscono comunque riferimenti importanti per la determinazione del trend di mercato e del più corretto valore di mercato al metro quadrato.

Sono poi state considerate tutte le caratteristiche specifiche delle due unità commerciali, ponderate ciascuna nella determinazione del valore di stima.

Per quanto riguarda, in particolare, il **subalterno 10** part. 488 Fg.15 la C.T.U. ha riferito quanto segue.

Le caratteristiche specifiche considerate sono:

- Vetustà del fabbricato, edificato da 45 anni;
- Stato scadente di conservazione del locale commerciale che è in stato di disuso ed abbandono, con elementi in cartongesso da rimuovere, controsoffitti da riparare, pavimenti incollati staccati e danneggiati da rimuovere/riparare;
- Impianto termico da ripristinare, come anche acqua calda sanitaria;
- Servizio igienico con apparecchi sanitari che necessitano opere di manutenzione e di ricostruzione dell'antibagno come da progetto;
- Serramenti esterni di vecchia installazione che necessitano manutenzione;
- Fenomeni di umidità/infiltrazioni nei locali sul retro.

La ponderazione di tutti i valori e delle caratteristiche sopra riportate hanno determinato un valore di **385 euro/mq** che è inferiore a quello applicato all'unità commerciale adiacente per lo stato di manutenzione delle finiture (pavimenti, serramenti, impianti) e dei locali.

E' stata poi indicata la spesa presunta di 5.000 euro per il ripristino dell'antibagno e la demolizione delle tramezzature per il ripristino dello stato autorizzato.

Al valore di stima dell'unità immobiliare sono poi state dedotte le spese per la sanatoria, riportate nello schema finale dei valori di stima.

Tali spese sono presunte in base all'applicazione dei diritti di segreteria e della sanzione ad oggi praticati dal Comune di Villafranca, secondo quanto comunicato dal Tecnico comunale alla C.T.U., salvo variazioni o modifiche future degli importi e con parcelle medie ipotizzate in quanto a discrezione del professionista scelto. Tra le spese da affrontare la C.T.U. ha segnalato che, se interverranno modifiche sull'impianto termico, dovrà essere redatto l'attestato di prestazione energetica al termine dei lavori.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare SUB.10

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.15 part.488 sub.10 C/1 loc.commerciale)	151	385	euro 58.135

A dedurre spese complessive presunte per pratiche edilizie e demolizioni/ripristini		
Parcella professionista per sanatoria ed agibilità	euro	1.000
Diritti di segreteria per scia in sanatoria	euro	200
Pagamento sanzione amministrativa	euro	1.032
Diritti di segreteria per agibilità SCA	euro	80
Demolizioni delle tramezzature e ripristino dell'antibagno importo presunto	euro	5.000
Parcella professionista per variazione catastale	euro	400
Tributi catastali per variazione docfa	euro	50
TOTALE spese presunte	euro	7.762

	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.15 part.488 sub.10 C/1 loc.commerciale)	euro	58.135
a dedurre spese	euro	7.762
TOT.	euro	50.373
TOTALE IMPORTO STIMA PER SUB. 10 (arrotondato)	euro	50.500

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Non esistono vincoli condominiali segnalati dall'Amministratore geom. [REDACTED]

Non vi sono altri vincoli (artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità) da segnalare o diritti demaniali sull'immobile di cui al subalterno 10.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene di cui al Lotto 2 è sito nel condominio denominato "Case Bruciate".

In data 16/10/2020 sono stati richiesti all'Amministratore geom. [REDACTED] i dati relativi ai millesimi condominiali di ciascuna unità ed alle spese.

Non ci sono spese straordinarie deliberate da eseguire.

Si segnala che il debito delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, comunicate dall'Amministratore alla C.T.U., ammontavano alla data del 28/11/2020 ad euro 1.871,25 per il sub.10.

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.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati successivi all'Atto di pignoramento trascritto in data 13/01/2020 Reg. Part. 134 Reg. Gen. 179.

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.

Il trasferimento avviene da persone fisiche, pertanto non è soggetto a I.V.A..

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'immobile di cui al Lotto 2 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. 2014 207834 0015 del 14/04/2014 e valido sino al 24/04/2024, emerge che l'immobile ad uso commerciale rientra nella classe energetica E ed ha una quota di energia coperta da fonti rinnovabili pari allo 0 %

**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 01/07/2022, 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 13/01/2020 al Reg. Gen. 179 Reg. Part. 134

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 Immobili 2, 3, 5 e 6 (corrispondenti ai subalterni 10, 9, 17 e 18)

per il diritto di proprietà, quota 1/2

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 Immobili 2, 3, 5 e 6 (corrispondenti ai subalterni 10, 9, 17 e 18)

per il diritto di proprietà, quota 1/2

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

in rettifica dell'atto trascritto in data 13/01/2020 al Reg. Gen. 179 Reg. Part. 134

Trascritto in data 02/02/2022 al Reg. Gen. 984 Reg. Part. 776

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 Immobili 1, 2, 3 e 4 (corrispondenti ai subalterni 10, 9, 17 e 18)

per il diritto di proprietà, quota 1/2

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 Immobili 1, 2, 3 e 4 (corrispondenti ai subalterni 10, 9, 17 e 18)

per il diritto di proprietà, quota 1/2

ISCRIZIONI CONTRO**- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO**

Iscritta in data 04/08/2014 al Reg. Gen. 6176 Reg. Part. 752

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 4 Immobili 1, 2, 4 e 5 (corrispondenti ai subalterni 10, 9, 17 e 18)

per il diritto di proprietà, quota 1/2

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 4 Immobili 1, 2, 4 e 5 (corrispondenti ai subalterni 10, 9, 17 e 18)

per il diritto di proprietà, quota 1/2

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Iscritta in data 04/08/2014 al Reg. Gen. 6177 Reg. Part. 753

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 4 Immobili 1, 2, 4 e 5 (corrispondenti ai subalterni 10, 9, 17 e 18)

per il diritto di proprietà, quota 1/2

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 4 Immobili 1, 2, 4 e 5 (corrispondenti ai subalterni 10, 9, 17 e 18)

per il diritto di proprietà, quota 1/2

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta in data 26/07/2016 al Reg. Gen. 6514 Reg. Part. 938

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/2

contro:

relativamente all'unità negoziale 5 Immobili 1, 2, 3 e 4 (corrispondenti ai subal-
terni 17, 18, 10 e 9)
per il diritto di proprietà, quota 1/2

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 asin-
crona, come da citate Ordinanze di vendita del G.E.,

AVVISA

che il giorno **05/09/2025 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
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 "*Regola-
mento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito 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 concer-
nenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conse-
guentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, one-
ri 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 ri-
duzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricor-
rendone 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 UNICO

Prezzo base: € 40.500,00 (Euro Quarantamilacinquecento/00).

Offerta minima: € 30.375,00 (Euro Trentamilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00.

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.

*** **

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 04/09/2025**, 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 esse-

re 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 cauzione 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 245/2019*" c/o Studio Avv Stroppiana Silvano al seguente **IBAN: IT75 U085 3022 5010 0000 0271 428** (reperibile altresì sul sito 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. 245/2019, lotto n. uno, 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.

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.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto Professionista Delegato non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

Il sottoscritto Professionista Delegato:

- 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**, il Professionista Delegato 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 il 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 abilitano 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 05/09/2025 all'11/09/2025, 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 sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché alla Professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo 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 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 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.

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.

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 con-

to 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

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

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, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile an-



che tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it.

Alba, lì 04/06/2025.-

Il Professionista Delegato

Avv. Silvano Stroppiana



