

TRIBUNALE DI ASTI

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Amisano

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 25/2023 promossa da POP NPLs 2020 S.r.l., delegata per le operazioni di vendita all'avv. Andrea Berardi del Foro di Asti, con studio in Asti Via Palazzo di Città n. 14

VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Berardi Andrea:

- vista l'ordinanza di delega ex 591 bis c.p.c., del Giudice in data 23/05/2025
- vista la perizia dell'Ing. Marco Gonella
- visti gli art. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

PREMESSO

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

AVVISA

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

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

Lotto unico Euro 135.000,00

Offerta minima Euro 101.250,00

Offerte in aumento Euro 2.000,00

- 3) **la vendita avrà luogo in data 25/02/2026 ore 16,15**

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

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

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno precedente alla data fissata nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. 32/2015.

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

La dichiarazione di offerta è irrevocabile dovrà contenere:

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

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

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura
- il numero o altro dato identificativo del lotto
- l'indicazione del referente della procedura
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- l'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore a quanto indicato al punto 2, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

– Data, orario numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che non potrà essere inferiore ad 1/10 del prezzo proposto dall'offerente.

– L'indirizzo PEC o della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

– L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta dovranno essere allegati:

– copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

– la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; la richiesta di agevolazioni fiscali;

– se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

– se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

– in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

– se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta dove questa venga trasmessa ammesso di casella di posta elettronica certificata.

Il bonifico con causale: “procedura esecutiva n. 25/2023 versamento cauzione” dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato all'esecuzione immobiliare cod. IBAN IT28J0608510300000000038392 in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente di € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utenti per la presentazione dell'offerta telematica”.

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

4) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

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

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

Deliberazione sulle offerte

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

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

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

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

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

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

Gara tra gli offerenti

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio alle ore 16,15 del 25/02/2026 e termine alle ore 12,00 del 03/03/2026 giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

Una volta 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 al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

Aggiudicazione

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

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

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

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

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

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

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

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) mediante bonifico il prezzo di aggiudicazione sul conto corrente della procedura (IBAN IT28J0608510300000000038392) indicazione come causale “Saldo prezzo es. Imm. 25/2023”, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

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

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine

di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 119/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 e.e., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM227/2015) sul c/c della procedura.

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

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

Variabili

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

- 1- ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
- 2- dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita
- 3- fissare ex art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo come per legge; salvo esigenze di carattere eccezionale, che il delegato dovrà segnalare puntualmente al g.e., il prezzo base di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita;
- 4- autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- 5- limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese (cod. IBAN IT28J0608510300000000038392) e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;

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

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

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

Il professionista delegato dovrà:

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

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

Pagamenti e rendiconto

Dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze: Le spese relative alla vendita, per prestazione rese alla Procedura da terzi soggetti, saranno richieste dai terzi fornitori di servizi direttamente al creditore procedente.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari pignorate ubicate nel Comune di Montiglio Monferrato (AT), in frazione Colcavagno, via generale Guasco 7, censite a Catasto Fabbricati al F. 4, particella 65, (A/2) e foglio 4 particella 343 (A/4 ex rurale *foglio 4 particella 62*) e a Catasto Terreni al Foglio 4 Particella 346 (ex 59, 60, 61, 62), si trovano in una zona periferica della frazione, situata a sud del concentrico, in prossimità del castello, raggiungibile transitando proprio sotto l'arcata dello stesso.

L'edificio principale residenziale (F. 4, particella 65) è composto da due corpi di fabbrica adiacenti resi comunicanti: una parte di impianto ottocentesco, con sistemi voltati, che comprende l'ingresso e il soggiorno, l'altra parte, dell'inizio del '900, con solai a voltine in mattoni sostenuti da travi di legno, che comprende la cucina. All'esterno presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; ha facciate di disegno semplice intonacate sia verso strada che verso cortile, struttura in muratura portante, copertura a falde inclinate con struttura di legno e manto di copertura in coppi. È dotato di un piccolo giardino verso strada e di un cortiletto sul retro della casa cui si accede tramite una servitù di passaggio attraverso l'androne del fabbricato confinante che da accesso anche al fabbricato censito al Foglio 4 Particella 346 (ex rurale foglio 4 particella 62).

Descrizione dell'unità immobiliare Foglio 4 particella 65, (residenziale)

Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in muratura;
- Scala interna con struttura in muratura e gradini rivestiti in pietra;
- Solai parte a volta in muratura e parte a voltine con travi di legno e in ferro;
- Murature interne in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Portoncino di ingresso in legno massello lavorato;
- Un balconcino in pietra con modiglioni, sempre in pietra, sulla facciata principale.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori metallici con produzione di ACS sanitaria;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

I locali residenziali dell'unità immobiliare pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza dei locali pari a circa 2,70 m;
- Pavimentazione in Klinker nel formato 40x40, sia all'interno che all'esterno, in cortile e sul terrazzo al piano primo.

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate con importanti efflorescenze dovuta ad umidità di risalita la piano terra; soffitti a volte intonacati e a voltine in mattone a vista, in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni in legno dotati di vetro semplice che necessitano di manutenzione, dotati di inferriate al piano terra
- Infissi interni in legno laccato con maniglie in ottone satinato, in discreto stato di manutenzione e conservazione

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

Al piano terra

Ingresso: della superficie complessiva di circa 2 mq, da accesso direttamente al vano scala che conduce al primo piano e al soggiorno, pavimento in Klinker come tutti i locali dell'immobile.

Soggiorno: si apre a lato dell'ingresso; della superficie complessiva di circa 29 mq, è dotato di una finestra verso strada e comunica con il locale pranzo e la cucina. Vi è anche un ingresso diretto dal cortile.

Cucina: superficie di circa 21,00 mq, situata a destra del soggiorno con cui comunica direttamente, pavimento in klinker, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici, dotata di una finestra che si affaccia verso strada, ha soffitto con voltine in mattone a vista sostenute da travi di legno.

Pranzo: superficie di circa 25,00 mq, situato di fronte al soggiorno con cui comunica direttamente, pavimento in klinker dotato di una finestra che si affaccia verso cortile;

Bagno a giorno: nel disimpegno della scala che conduce alla cantina, della superficie di circa 3,00 mq, ha rivestimento a parete in ceramica a tutt'altezza, munito del solo lavabo, privo di finestra;

Tettoia: un tempo aperta, è stata chiusa abusivamente con l'installazione di due serramenti per costituire un nuovo locale accessorio cui si accede dal "pranzo" tramite quella che era una porta finestra; della superficie di circa 36,00 mq, dovrà essere oggetto di sanatoria.

Al piano primo

Camera 1: in cima alla scala sulla dx, della superficie di circa 26,00 mq, dotata di una finestra che si affaccia su un balconcino verso strada della superficie di circa 2,5 mq.

Corridoio: in cima alla scala, della superficie di circa 13,50 mq, disimpegna tutti i locali del piano primo;

Camera 2: in cima alla scala, di fronte, della superficie di circa 20,00 mq, è stata ricavata chiudendo legittimamente parte del terrazzo con dei grandi serramenti che la rende molto luminosa.

Terrazzo: vi si accede dalla camera 2, ha una superficie di circa 39 mq, ringhiera metallica sostenuta da pilastri intonacati, pavimento in klinker come l'interno con numerose fessurazioni e distacchi dello zoccolino;

Bagno: al fondo del corridoio, della superficie di circa 5,00 mq, ha pavimento e rivestimento a parete in ceramica, munito di lavabo, bidet, vaso e doccia, dotato di finestra;

Camera 3: a lato del bagno, della superficie di circa 14,00 mq, è dotata di finestra che si apre verso strada.

Al piano interrato

Cantina: della superficie di circa 24,00 mq, situata sotto il soggiorno, vi si accede dalla scala che sfocia nel bagno a giorno; ha la volta in mattoni a vista e pavimento in battuto di calcestruzzo.

Descrizione dell'unità immobiliare ex rurale, già foglio 4 particella 62 ora foglio 4, particella 346 cat.

A/4 (residenziale)

vi si accede attraverso l'androne del fabbricato insistente sul mappale 58 con una servitù di passaggio sul mappale 271.

Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in muratura;
- Solai parte a volta in muratura al piano terra e parte a voltine con travi di legno al piano primo;
- Scala interna con struttura in muratura e gradini in cemento;
- Murature interne in laterizio, intonacate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Portoni dei locali al piano terra di ingresso in tavole di legno;
- Un balcone in tavole di legno sostenute da mensole di legno sulla facciata principale.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;

I locali residenziali dell'unità immobiliare pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 2,80 m al piano terra e 2,60 m al piano primo;
- il basso fabbricato precario addossato al fabbricato principale sul retro ha altezza interna di 2,00 m.
- Pavimenti in piastrelle di graniglia.
- Pareti intonacate al civile e tinteggiate con importanti efflorescenze dovute ad umidità di risalita in pessimo stato di conservazione;
- Infissi interni in legno verniciato, in scarso stato di manutenzione e conservazione.
- Infissi esterni in legno dotati di vetro semplice che necessitano di sostituzione

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

Al piano terra

locale di sgombero 1: della superficie complessiva di circa 15 mq, ha accesso direttamente dall'esterno tramite un portone di legno a due ante; dotato di una finestra ha pavimento in battuto di calcestruzzo.

locale di sgombero 2: della superficie complessiva di circa 13 mq, ha accesso direttamente dall'esterno tramite un portone di legno a due ante; privo di finestre ha pavimento in battuto di calcestruzzo; da accesso al vano scala per il piano primo e la cantina.

Vano scala: con gradini di cemento e parapetto in legno è molto ripida.

locale di sgombero 3: superficie di circa 25,00 mq, situato di fronte al soggiorno con cui comunica direttamente, pavimento in klinker dotato di una finestra che si affaccia verso cortile;

Al piano primo

Camera 1: della superficie complessiva di circa 15 mq, in cima alla scala sulla sinistra; dotata di una finestra e una portafinestra che si apre sul balcone di circa 5 mq, inagibile; ha pavimento in piastrelle di graniglia;

Camera 2: vi si accede dalla camera 1, della superficie complessiva di circa 9 mq, in cima alla scala sulla sinistra; dotata di una portafinestra che si apre sul balcone; ha pavimento in piastrelle di graniglia;

Camera 3: di fronte alla scala, della superficie complessiva di circa 9 mq; dotata di una finestra che si affaccia sul retro; ha pavimento in piastrelle di graniglia

Al piano interrato:

Cantina: della superficie complessiva di circa 13 mq, ha pareti e volta in mattoni a vista e pavimento in terra battuta.

Il tutto censito al NCEU e NCT del Comune di MONTIGLIO MONFERRATO (AT):

CATASTO FABBRICATI SEZIONE COLCAVAGNO:

- foglio 4 particella 65 - cat. A/2 cl. 1; 7,5 vani; Totale 251 m2; totale escluse aree scoperte: 237 m2; euro 306,00; via Generale Guasco n. 7; Piano S1-T-1.
- foglio 4 particella 343, cat. A/4, (ex foglio 4 particella 62), Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita: Euro 204,52, VIA GENERALE GUASCO n. 7 Piano S1-T – 1

CATASTO TERRENI SEZIONE COLCAVAGNO:

- Foglio: 4 Particella 346 (ex 59. 60, 61, 62) are 03.86

Difformità: nell'unità immobiliare F. 4 particella 65 vi sono difformità delle planimetrie rispetto allo stato di fatto, relativamente al bagno ricavato nel sottoscala al piano terra e alla chiusura con serramenti del porticato originariamente aperto; tali opere abusive che dovranno essere sanate o rimosse al fine di ripristinare la conformità catastale ed urbanistica. L'importo della pratica di aggiornamento è stato portato in detrazione all'importo stimato dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia redatta dall'Ing. Marco Gonella.

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

PROVENIENZA: l'esecutato acquistò le particelle 59-60-61-62 con atto di compravendita con rogito Notaio Piero Bagnasco di Montechiaro d'Asti del 19/06/1993 trascritto in data 06/07/1993 ai nr. 3079/2457 e successiva nota in rettifica trascritta al nr. 3839/3066 del 20/08/1993; in parte particella 65 con atto di compravendita rogito Notaio Luciano Ratti di Costigliole d'Asti trascritto in data 02/08/1994 ai nr 3670/2826.



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

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

Asti, li 18/12/2025

Il professionista delegato



Avv. Andrea Berardi

