

Avv. SILVANO STROPPIANA

Via Cerrato, 1 - 12051 ALBA (CN)

Tel. 0173-35129 - Fax 0173-35129

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

EX ART. 570 C.P.C.

Esecuzione Immobiliare RGE n° 251/2021

G.E. Dott.ssa Laura BRIZI

Delegato Avv. Silvano STROPPIANA

Vendita senza incanto: 26/03/2026 h. 16.00

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), corrente in [REDACTED], in persona del Procuratore speciale [REDACTED], in procedura rapp.ta e difesa, anche disgiuntamente, dalle Avvocate Barbara Bitelli e Federica Bitelli, entrambe del Foro di Bologna, ed elett.te dom.ta, quale domicilio fisico, presso lo studio dei difensori in Bologna, Via Nazario Sauro n. 26, e, quale domicilio digitale assegnato *ex lege*, presso gli indirizzi PEC: *barbara.bitelli@pec.studiolegalebitelli.it* o *federica.bitelli@pec.studiolegalebitelli.it*

= CREDITRICE PROCEDENTE =

contro

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), n. a [REDACTED] e res.te in [REDACTED], in procedura rapp.to e difeso dall'Avv. Cristiana Gallia del Foro di Asti ed elett.te dom.to, quale domicilio fisico presso lo studio del difensore in Asti, Via Teatro Alfieri, 1, e quale domicilio digitale assegnato *ex lege*, presso la PEC: *gallia.cristiana@ordineavvocatiasti.eu*

= DEBITORE ESECUTATO =

§§§

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, quale Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° R.G.E. 251/2021, quanto ai beni di cui al Lotto 1 (non oggetto del presente avviso di vendita), giusta delega 10/04/2024, comunicatagli il 11/04/2024, quanto ai beni di cui ai Lotto 2 e 3, giusta Ordinanza del G.E. 23/09/2025, avvisa che si procederà alla

VENDITA

dei seguenti immobili

LOTTO DUE:

descrizione sintetica del compendio immobiliare

capannone rurale e terreni adiacenti, ubicati in Asti, Frazione Casabianca n. 103/b, alla sommità della collina posta a sud della strada comunale per Casabianca - Valleandona, di seguito meglio descritto:

• Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Asti come segue:

- Sez. Urb. AT, Foglio 18, Part. 928; indirizzo: Fraz. Casabianca n. 103; D/10; Piano T-1; Rendita € 3.764,00;

- Sez. Urb. AT, Foglio 18, Part. 1201, subalterno 1; indirizzo: Fraz. Casabianca n. 103; area urbana; sup. 75 mq.;

• Terreni

identificati al Catasto Terreni del Comune di Asti come segue:

- Foglio 18, Part. n. 168 A, sem. 4, sup. 570 mq., rd. € 1,18 ra. € 1,18;

- Foglio 18, Part. n. 168 B, BC 1, sup. 830 mq., rd. € 1,29, ra. € 0,64;

- Foglio 18, Part. n. 169, BC 1, sup. 1400 mq., rd. € 2,17, ra. € 1,08;

- Foglio 18, Part. n. 170, sem. 4, sup. 2740 mq., rd. € 5,66, ra. € 5,66;

- Foglio 18, Part. n. 173, Pr. 3, sup. 9600 mq., rd. € 12,39, ra. € 22,31;

- Foglio 18, Part. n. 174, sem. 3, sup. 1140 mq., rd. € 4,71, ra. € 3,53;

- Foglio 18, Part. n. 1202, sem. 3, sup. 5750 mq., rd. € 23,76, ra. € 17,82;

- Foglio 18, Part. n. 1201, mq. 75, Ente Urbano;

- Foglio 18, Part. n. 928, mq. 6823, Ente Urbano (sul quale insiste il fabbricato).

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono state pignorate a:

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

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà per la quota di 1/1.

Il C.T.U. ha riferito che il compendio immobiliare non è attualmente utilizzato (l'attività di commercializzazione di materiale ed attrezzature per l'apicoltura, presente al momento del sopralluogo, è cessata) ma risulta ancora attivo il contratto di locazione del 01/02/2022, registrato in Asti al n. 930, serie 3T, anno 2022, con durata dal 01/02/2022 al 31/01/2028 che, tuttavia, non è opponibile alla procedura essendo stato stipulato dopo il pignoramento.

LOTTO TRE:

descrizione sintetica del compendio immobiliare

fabbricato residenziale e sedime di pertinenza ubicati in Asti, Frazione Casabianca n. 103/b, alla sommità della collina posta a sud della strada comunale per Casabianca - Valleandona, di seguito meglio descritto:

• **Abitazioni in villini**

identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Asti come segue:

- **Sez. Urb. AT, Foglio 18, Part. 1166**; indirizzo: Fraz. Casabianca n. 103/b; A/7; cl. 6, vani 12,5, Piano S1-T-1; Rendita €. 1.129,75;

Il fabbricato insiste sul mappale distinto al Foglio 18, Part. 1166, identificato al Catasto Terreni del Comune di Asti come segue:

- **Foglio 18, Part. 1166**, ente urbano di mq. 3590.

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono state pignorate a:

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

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà per la quota di 1/1.

Il C.T.U. ha riferito che l'abitazione di frazione Casabianca n. 103/b è utilizzata dal proprietario che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

Il C.T.U. ha acquisito un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile con decorrenza dal 01/06/2021 al 31/05/2027, reg. in Asti il 15/06/2021 al n. 4904, serie 3T, intercorso tra l'esecutato e [REDACTED], che, peraltro, risulta non risiedere nell'immobile. La data di registrazione del contratto è antecedente alla trascrizione del pignoramento per cui la locazione è formalmente opponibile alla procedura salvo il disposto di cui all'art. 2923 comma 3° c.c..

PREMESSA COMUNE AI LOTTI DUE E TRE

In Asti, Frazione Casabianca, al civico n. 103/b, sono ubicati i fabbricati (capannone e villa) ed i terreni oggetto di vendita ed in particolare il fabbricato di abitazione con il sedime di pertinenza ed il capannone ove veniva esercitata l'attività di trattamento e confezionamento del miele, nonché il commercio di attrezzature e materiali per l'apicoltura.

La proprietà si trova alla sommità della collina posta a sud della strada comunale per Casabianca - Valleandona, occupa parte del declivio esposto a mezzogiorno ed è raggiungibile dalla Strada Statale 10 percorrendo Strada Guerra per circa 2,2 km. E' anche accessibile dalla comunale di Casabianca. Dista dal casello Autostradale Asti Ovest, direzione Torino, circa 3,5 km.

La zona e' prettamente rurale, con terreni prevalentemente coltivati a seminativo o boscati, particolarmente i versanti esposti a nord o molto acclivi, evidenziando la presenza di numerosi edifici di civile abitazione derivati dal recupero di fabbricati ex rurali o sorti nel tempo lungo le strade che corrono sui crinali, edificazione favorita dalla breve distanza e dal comodo collegamento con il centro cittadino.

La proprietà confina con strada Guerra per un lungo tratto ed è in parte delimitata da muretto di recinzione con soprastante cancellata. L'accesso al sito avviene tramite un unico ampio cancello carraio e pedonale.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno descrivere separatamente il capannone e l'abitazione in funzione della creazione di due distinti lotti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO DUE - CAPANNONE

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La costruzione e' stata edificata nel 1990 (conc. 222 del 26/10/1989), unitamente al fabbricato residenziale (facente parte del Lotto 3), come *"fabbricato rurale da realizzare in zona a destinazione agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell' imprenditore agricolo"*.

L' ingresso dalla via pubblica immette in un ampio piazzale, antistante il capannone, su cui sono attestati anche gli accessi carraio, per il piano interrato, e pedonale all'abitazione.

Verso il fronte strada si affaccia il fronte minore del fabbricato che si sviluppa su due livelli e, planimetricamente, si estende verso il declivio della collina seguendo la morfologia del terreno.

La costruzione è composta da due corpi di fabbrica, edificati in tempi diversi, che presentano analoga tipologia costruttiva, tipica dei fabbricati industriali prefabbricati, rifinita con tamponamenti in blocchi di cls splittati e colorati che *"ammorbidiscono"* l'impatto sul territorio.

In particolare, il blocco originario è disposto su due livelli, con il piano inferiore completamente interrato verso la strada e fuori terra sul lato opposto per effetto del naturale declivio del sito. Il secondo blocco, ad un solo piano, edificato in aderenza a formare una pianta ad elle, è un' ampliamento del piano interrato e presenta tutti i lati completamente liberi con una pensilina estesa lungo tutta la facciata sud.

Considerando il lotto composto dal capannone e dai terreni adiacenti, atti a formare un unico corpo, lo stesso risulta confinante con la strada Guerra, proprietà mappali 1203, 1204, 1146, cabina Enel, mapp. 899, strada Guerra, stessa proprietà mapp. 1166, mappali 164, 166, 167, e mappali del foglio 15 nn. 780, 438, 432, 431, 430 e 755 ed a catasto risultano censiti come sopra già indicato.

L' accesso all'opificio, situato sulla facciata nord (lato strada), avviene sia da un ingresso pedonale, che disimpegna i due vani adibiti ad ufficio ed il restante ambiente, sia da un accesso carraio che immette direttamente nell'ampia superficie adibita a **"magazzino1/confezionamento 1"** che si estende su tutto il blocco originario.

Dal **"confezionamento 1"**, che si sviluppa lungo il lato ovest del fabbricato e termina con un vano adibito a deposito e denominato **"magazzino 1"**, si accede, sulla sinistra, a diversi altri locali: all'ingresso per gli uffici, al blocco con spogliatoio e servizio igienico per gli addetti, a due locali delimitati da pareti vetrate prefabbricate ed alla centrale termica con anticentrale.

Da metà capannone, per la parte non occupata dal locale denominato confezionamento 1, non è presente il solaio intermedio e l'ambiente principale risulta a tutta altezza con il piano seminterrato a cui e' collegato da una scala metallica adiacente la parete est.

Per agevolare la movimentazione dei prodotti e dei materiali, in prossimità dell'accesso carraio sul lato ovest, e' ubicato un piano di carico in corrispondenza della quota inferiore del cortile.

Il piano seminterrato, - accessibile dai mezzi costeggiando il lato est del complesso ed attraversando il secondo blocco (di cui si dirà più oltre), oltre allo spazio a tutta altezza utilizzato come magazzino temporaneo e per la movimentazione dei prodotti (denominato **"magazzino 3"**), - e' suddiviso in tre ambienti: il locale adibito a lavorazione e confezionamento del miele denominato **"confezionamento 2"**, in sequenza il locale di stoccaggio refrigerato denominato **"deposito refrigerato"**, mentre in corrispondenza del soprastante magazzino 1 vi è un vano denominato **"deposito/lavorazione"**.

L' ampliamento del complesso (denominato **"magazzino 2 deposito"**) consiste in un unico grande contenitore a pianta rettangolare, posto ortogonalmente alla prima manica, dotato di un portone carraio e tre porte pedonali / uscite di sicurezza. In corrispondenza del blocco principale i pilastri dell'ampliamento sono distanziati dalla parete sud, probabilmente per esigenze costruttive, formando una modesta rientranza.

Entrambi i corpi di fabbrica sono realizzati con la stessa tipologia costruttiva di prefabbricato, composta da pilastri in c.a.p., travi di bordo a correre sui lati lunghi e tegoli di copertura ad Y di luce pari alla larghezza della manica ed a sbalzo oltre la facciata sud per formare una pensilina di 4.50 m. lungo tutto il fronte.

Costruttivamente, il blocco originario è realizzato con strutture in c.a. ordinario per le fondazioni ed i muri interrati, a cui è stata accoppiata una struttura in c.a.p. composta da pilastri, travi di gronda e tegoli di copertura, completata con il tamponamento esterno in blocchi di cls splittati e vetrate, oltre alla formazione del solaio intermedio, gettato in opera con pilastri, lastre predalles e travi.

Il blocco relativo all'ampliamento, ad un piano, presenta semplicemente la struttura prefabbricata con tamponamento in blocchi di cls splittati; non sono presenti finestre ma unicamente lucernari sulla copertura.

Le tramezzature interne sono costituite da pareti in blocchi di cls lavorati facciavista ed in parte intonacati, nei locali ufficio, o piastrellati, nel disimpegno e nel servizio. Detti ambienti sono anche controsoffittati con quadrotte in cartongesso.

I pavimenti sono in cls liscio e verniciato o resinato ad eccezione degli uffici e servizi che sono piastrellati in ceramica.

All'interno del locale confezionamento 1 sono stati ricavati due vani senza finestre verso l'esterno con pareti prefabbricate vetrate, ed una cella frigorifera.

Due porte in metallo a tenuta delimitano l'accesso alla centrale termica, alimentata a Gpl, destinata sia al riscaldamento di uffici e servizi, sia alla produzione di acqua calda e vapore necessari per il processo produttivo del miele.

I serramenti interni ed esterni del complesso sono in alluminio, con vetri doppi o pannellati con laminato ad eccezione degli ingressi carrai e delle uscite di sicurezza che sono in metallo.

Gli impianti tecnologici del fabbricato, sia per la parte edile (elettrico, idrico, termico), sia quelli relativi al processo produttivo, sono realizzati quasi tutti a vista. Di tali impianti non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità, considerando il periodo di realizzazione, ma nel tempo possono essere stati modificati ed aggiornati, ed attualmente sono funzionanti solo in parte.

L'altezza del capannone a piano terra è di cm. 360 sotto i tegoli di controsoffitto, ridotta per la controsoffittatura a cm. 300, negli uffici, a cm. 270, nella C.T. e nell'ufficio/laboratorio. L'altezza del capannone al piano seminterrato è di cm. 405 per i locali deposito e lavorazione e di cm. 810 per il magazzino a tutta altezza. Il magazzino deposito del secondo blocco presenta un'altezza utile di cm. 580 sotto trave.

Rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco ad eccezione di minime imprecisioni nella rappresentazione grafica e della mancata indicazione del locale con pareti prefabbricate adibito a ufficio/laboratorio, probabilmente di successiva realizzazione. Le due aperture di locale caldaia e antilocale sono erroneamente riportate entrambe nella C.T..

Le superfici calpestabili dei vari locali sono le seguenti:

Piano terreno

atrio	mq.	4,25	ingresso	mq.	5,27
ufficio 1	mq.	28,00	ufficio 2	mq.	16,59
disimpegno	mq.	3,51	spogliatoio	mq.	3,51
w.c.	mq.	4,32	anti c.t.	mq.	4,66
loc. caldaia	mq.	13,40	confezionamento 1	mq.	259,81
magazzino 1	mq.	58,97	ufficio 3 laboratorio	mq.	37,45

Piano seminterrato

magazzino deposito 2	mq.	594,56	magazzino 3	mq.	203,77
confezionamento 2	mq.	185,63	deposito refrigerato	mq.	164,16
deposito lavorazione	mq.	86,80			

Le superfici lorde sono le seguenti:

piano terra	mq.	474,66	di cui:		
			uffici e servizi	mq.	72,54
			ufficio laboratorio	mq.	39,32

Non risultano agli atti dell'agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili.

Per la disposizione dei vari locali si rinvia all'elaborato grafico allegato alla C.T.U. contenente estratto di mappa, piante e conteggi superfici lorde.

Il fabbricato, specialmente nelle finiture esterne, dimostra l'essere stato realizzato vari decenni or sono, evidenziando la necessità di interventi di manutenzione per la presenza di alcuni distacchi di rivestimenti ed infiltrazioni, così come nella sistemazione dell'area esterna.

La porzione di capannone in ampliamento ha subito un incendio che ha danneggiato alcune parti della struttura, le quali sono state oggetto di intervento di ripristino. Due pilastri, due travi di bordo ed un paio di tegoli sono stati rinforzati con cerchiature in acciaio ed inserti in composito e successiva posa di rivestimento protettivo ignifugo, che però risulta in parte staccato a causa delle infiltrazioni.

Sia gli impianti del ciclo produttivo che l'impianto di riscaldamento non sono attivi e saranno da ripristinare.

Oltre al sedime su cui insiste il fabbricato e le aree di pertinenza (viabilità, piazzale, area verde, quota parte di strada Guerra) e la particella n. 1201, censiti come enti urbani per complessivi mq. 6898, il lotto si estende verso il fondo valle, ricomprendendo **mappali di terreno agricolo per ulteriori mq. 22.030 di superficie**, atti a formare un unico appezzamento.

Detto terreno risulta per la quasi totalità piantumato con alberi di ciliegio ed è attualmente in stato di semi abbandono: numerose essenze sono seccate e si sono sviluppati cespugli di sottobosco non gestiti da tempo.

CONFINI

Il lotto, composto dal capannone e dai terreni adiacenti, atti a formare un unico corpo, confina con la strada Guerra, proprietà mappali 1203, 1204, 1146, cabina Enel, mapp. 899, strada Guerra, stessa proprietà mappale 1166, mappali 164, 166, 167, e mappali del foglio 15 nn. 780, 438, 432, 431, 430 e 755.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il C.T.U. ha riferito che a seguito della verifica in sito delle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, le planimetrie agli atti corrispondono alla situazione in loco ad eccezione della mancata indicazione del locale con pareti vetrate prefabbricate adibito a ufficio/laboratorio e del posizionamento delle due aperture di locale caldaia e antilocale, erroneamente riportate entrambe nella C.T.

Il C.T.U. ha altresì riferito che il locale prefabbricato può facilmente essere rimosso, in quanto non autorizzato, e che le restanti minime difformità non incidono sulla consistenza e sulla rendita, sicché ha considerato le planimetrie agli atti idonee.

NORMATIVA URBANISTICA

Il C.T.U. ha riferito che gli immobili ed i terreni di frazione Casabianca ricadono in classe PAI 2A e sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 11; inoltre risultano soggetti a vincolo di tutela idrogeologica (art. 11 NtA).

Per una più approfondita informazione delle modalità e degli interventi ammissibili fare riferimento ai seguenti link:

<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDesc.aspx?IdCliente=005005>

REGOLARITA' EDILIZIA

La ricerca eseguita dal CTU presso l'archivio storico e l'U.T. del Comune di Asti ha portato alla luce gli atti autorizzativi degli immobili, non le dichiarazioni di agibilità o abitabilità degli stessi ed in particolare, quanto agli immobili in Frazione Casabianca 103 – 103/b:

- Concessione edilizia n. 222 del 26/10/1989 per costruzione di fabbricato rurale ad uso civile abitazione ed annessi, di capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli, magazzino, cella frigorifera, fabbricato deposito arnie, serra e recinzione al sig. [REDACTED] in qualità di imprenditore agricolo;
- Concessione edilizia n. 216 del 07/10/1992 di variante alla c.e 222/89;
- Autorizzazione edilizia n. 404 del 23/10/1995 per terebrazione di pozzo;
- Concessione a sanatoria n. 77 del 21/05/1996 per tramezzatura piano seminterrato e posizionamento fabbricato.
- Autorizzazione L.R. 45/89 n. 111 del 27/11/1996 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione edilizia n. 156 del 29/04/1997 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n.70 del 15/10/1997 per realizzazione piscina e gazebo;
- Autorizzazione I.R. 47/85 n. 71 del 16/10/1997 per scavi e riporti finalizzati all'ampliamento del capannone;
- Concessione edilizia n. 211 del 30/10/1997 per costruzione di magazzino agricolo in ampliamento di quello esistente;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 38445 del 26/11/1998;
- Concessione edilizia n. 297 del 30/11/2000 di variante alla C.E. 211/97;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n. 7 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 29 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 30 del 08/02/2001 per costruzione di piscina;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 44491 del 11/06/2003;
- DIA n. 147 del 28/04/2010 per nuova finestratura nel capannone;
- SCIA n. 502 del 22/11/2012 relativa ad interventi di riparazione danni da incendio;
- Attività Edilizia Libera in sanatoria n. 136 del 22/03/2013 per modifiche interne ed esterne;
- SCIA n. 471 del 18/10/2013 per lavori di adeguamento locale per lavorazione prodotti agricoli;
- Istanza agibilità del 09/02/1993 – AC 110/2003 non definitiva.

Il C.T.U. ha ritenuto che, quanto al capannone, la situazione autorizzata negli atti edilizi rispecchi correttamente quanto realizzato ad eccezione della disposizione delle aperture di centrale termica ed anticentrale, in quanto negli elaborati sono riportate due aperture nella C.T. anziché una per locale; inoltre non è indicata la tramezzatura prefabbricata dei vani ufficio/laboratorio interni a piano terra, per i quali non è identificabile la corretta destinazione.

Il C.T.U. ha ritenuto che tali modifiche, ammissibili con semplice CILA, essendo già state realizzate, possono essere regolarizzate con pagamento della sanzione ai sensi dell' art. 6bis, comma 5 del DPR 380/2001.

In particolare, per i locali con pareti prefabbricate, essendo gli stessi privi di aperture di aerazione e non potendo stabilire l'effettivo utilizzo in atto, in fase di regolarizzazione occorrerà verificare i requisiti igienico sanitari necessari ed eventualmente realizzare gli opportuni adeguamenti (es. installare impianto di aerazione se prevista la presenza di personale)..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il CTU ha ritenuto che il compendio ubicato in frazione Casabianca, pur formando un unico complesso, essendo composto da due fabbricati a diversa destinazione e da terreni agricoli debba essere scomposto in due lotti proprio per le caratteristiche dei fabbricati; il lotto in oggetto è composto dal fabbricato produttivo agricolo e dai terreni circostanti, mentre l'altro lotto (lotto 3, di cui si dirà più oltre) comprende il fabbricato residenziale e l'area di pertinenza.

In ordine ai criteri di stima utilizzati, il C.T.U. ha riferito, in generale, quanto segue.

Per la valutazione degli immobili nell'ottica di un sistema "ordinario" può usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, determinata considerando normalmente tutti i muri interni di divisione degli ambienti, la totalità dei muri esterni non confinanti con le altre proprietà e metà dei muri di confine con le proprietà attigue, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie destinazioni degli ambienti.

In particolare, si considera il coefficiente 0,50 per i locali accessori diretti, quello 0,40/0,30 per gli accessori indiretti, quello 0,25 per balconi e terrazzi, ed alla superficie commerciale così ragguagliata verrà applicato il più probabile valore di

mercato, al metro quadrato, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e qualificanti il complesso immobiliare.

Il valore al mq., ricavato sulla base di indagini di mercato, compravendita di immobili aventi per oggetto beni simili, riferimenti all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, andamento delle aste immobiliari, è stato successivamente adeguato alle caratteristiche proprie del compendio immobiliare: esposizione; ubicazione, giacitura, distribuzione interna e configurazione planimetrica degli ambienti, accessibilità e, soprattutto, lo stato di manutenzione e conservazione (impianti tecnologici, allacciamenti dei servizi agli enti erogatori, stato degli infissi interni ed esterni, stato di manutenzione). Indagini di mercato hanno confermato la relativa stagnazione delle compravendite immobiliari con minimi segnali di ripresa per quanto riguarda i trasferimenti di immobili di valore medio-basso o di pregio per i quali possono essere erogati mutui più facilmente sostenibili dagli acquirenti, ma con prezzi in ulteriore contrazione per quelli medio-alti.

L'offerta di immobili è anche alimentata dal fatto che molti proprietari preferiscono mettere in vendita e liberarsi dei locali, che prima cedevano in locazione, a causa della crescente tassazione e per la mancanza di tutele nel caso gli affittuari non rispettino il contratto per morosità o se procurano danneggiamenti alla proprietà, il che conferma la sostanziale stagnazione del valore degli ultimi anni favorita anche dalle numerose unità immobiliari in vendita.

Per gli immobili in oggetto sono stati indagati i prezzi di mercato, che, rapportati alle caratteristiche proprie del manufatto, contribuiscono alla definizione del valore.

In ordine ai criteri di stima utilizzati il C.T.U. ha riferito, quanto agli immobili costituenti il lotto 2, quanto segue.

- **Immobile produttivo in frazione Casabianca n. 103** - Le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indicano, per il 2018 / 2022 valori in lieve diminuzione compresi tra 260/255,00 e 390/380,00 €/mq. per capannoni produttivi in normale stato di manutenzione, e tra 360/350,00 e 520/510,00 per i laboratori produttivi, mentre il borsino immobiliare indica valori inferiori mediamente compresi tra 230,00/310,00 €/mq. (capannoni/laboratori). Bisogna inoltre considerare l'offerta di immobili simili soggetti alle procedure esecutive che alimentano una naturale corsa al ribasso se non sono ubicati in posizioni strategiche o commerciali.

Relativamente al fabbricato in oggetto occorrerà inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- l'ubicazione in zona prettamente agricola, anche se a breve distanza dalla viabilità principale, che risulta meno appetibile rispetto ad una collocazione in area produttiva;
- il discreto stato di conservazione, derivante dal breve periodo di inutilizzo per cessazione dell'attività, che, tuttavia, per l'età della costruzione inizia a necessitare di lavori di manutenzione;
- la tipologia di immobile, di ampia superficie, realizzato per una specifica attività (produzione e confezionamento miele) che non consente una completa e semplice riconversione ad altre attività produttive, se non nel locale magazzino (ampliamento);
- la presenza di un contratto di locazione attivo, anche se attualmente non è insediata alcuna attività;
- fabbricato con destinazione produttiva agricola, la cui realizzazione è esente dal contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione), **pertanto in caso di assegnazione ad un soggetto non imprenditore agricolo dovranno essere versati al Comune i relativi oneri.**

Alla luce delle suesposte caratteristiche si ritiene congruo considerare il valore medio di 260,00 €/mq. per lo stato manutentivo normale con ulteriore ribasso del 10% per l'ubicazione e la scarsa appetibilità: $260,00 \times 90\% = 234,00$ €/mq. comprensivo della sistemazione del sito, cortile e viabilità interna.

Per il capannone ampliato (magazzino 2 deposito) si considera un coefficiente ridotto a 0,7 (182,00 €/mq.) per compensare la relativa semplicità del corpo di fabbrica rispetto al blocco originario.

Il valore della porzione adibita ad uffici e servizi viene adeguato con una maggiorazione di 116,00 €/mq. (circa 50%).

L'area di pertinenza viene valutata quale terreno agricolo congiuntamente ai terreni circostanti considerati nel lotto di vendita.

Il territorio in cui sono ubicati i beni non risulta particolarmente votato alla coltivazione a causa dell'assetto orografico del sito, in cui si riscontra una prevalenza di terreni boscati, con prati e seminativi limitati alle esposizioni più favorevoli. Pro-

abilmente per tale motivo, e quale sinergia con la produzione del miele, il terreno circostante è stato piantumato con alberi di ciliegio che sono attualmente in parte abbandonati.

Una stima di detti appezzamenti può essere effettuata facendo riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dalla regione Piemonte, con prezzi in minima crescita dal 2017 ad oggi, che restituiscono importi di 8.666,00 €/Ha, 12.790,00 €/Ha, 24.386,00 €/Ha e 15.973,00 €/Ha, rispettivamente per coltivazioni a bosco alto, nocciolo, frutteto e seminativo arborato.

Per la coltura in atto può essere considerata una stima intermedia tra il seminativo arborato ed il bosco alto, non potendo assimilare lo stato di coltivazione ad un frutteto intensivo, pertanto si adotta un valore di 12.000,00 €/Ha per la buona esposizione e l'estensione in un unico appezzamento.

Le difformità riscontrate sono alquanto minime e sanabili con la presentazione di semplice CILA e pagamento dell'obbligazione con oneri quantificabili in circa 2800,00 Euro.

Lotto due – capannone in frazione Casabianca n. 103 – fg. 18 n. 928					
Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terra – semint.	produttivo uffici servizi	1	1.162,52	234,00	272.029,68
terra	uffici e servizi	+0,50	111,86	116,00	12.975,76
seminterrato	magazzino deposito	0,70	613,46	182,00	111.649,72
seminterrato	pensilina	0,40	172,35	104,00	17.924,40
				Totale	414.579,56
A dedurre costi ipotizzati per cila a sanatoria e sanzione					- 2.800,00
Valore totale immobile					411.779,56

In considerazione dello stato di conservazione generale del complesso e della mancanza di garanzie si valuta un ulteriore abbattimento del valore del 15% = € 467.190,62 x 85% = € 397.112,03.

Lotto due – terreno di pertinenza e coltivato in frazione Casabianca n. 103 – fg. 18 nn. 928, 1201, 168, 169, 170, 173, 174, 1202				
Mappale	Stato	Superficie	€/Ha.	Valore
928, 1201	sedime e pertinenza	6898	12.000	8.277,60
168,169,170,173,174,1202	terreno coltivato	22030	12.000	26.436,00
totale		28928		35.713,60
Valore totale terreni				37.713,60
Valore immobile				397.711,03
Valore totale lotto 2				434.825,63

Valore di mercato immobile = 434.825,63 € che si arrotondano ad € 434.800,00 (Euro quattrocentotrentaquattromilaottocento/00).

Inoltre, nel caso di assegnazione a **soggetto non imprenditore agricolo** andrà effettuata la pratica urbanistica per la rimozione del vincolo a destinazione agricola, con atto notarile, e per il conseguente **cambio di destinazione** previo pagamento dei relativi oneri concessori, **valutabili preventivamente in circa 22.000,00 Euro**.

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Il C.T.U. ha riferito che Sui beni pignorati non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità od indivisibilità, **ad eccezione dei vincoli urbanistici, ed in particolare del vincolo a destinazione agricola sia per l'abitazione che per il capannone**, tantomeno diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Il C.T.U. ha riferito che, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva in cui non vi sono parti comuni o condominiali non risultano spese derivanti da tale stato

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Trattandosi di beni personali intestati a persona fisica, la vendita è equiparata a quella tra privati e risulta pertanto soggetta ad imposta di registro.

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

L'immobile oggetto di vendita, limitatamente ai locali destinati ad ufficio e servizi, rientra tra quelle per i quali è necessario l'attestato di certificazione energetica, mentre la rimanente parte del capannone non riscaldata rientra tra gli immobili di cui al punto d), locali adibiti a deposito e sprovvisti di impianto di riscaldamento, e pertanto tra i casi in cui non è necessario l'attestato.

Pertanto, in relazione ai locali destinati ad ufficio e servizi del capannone, il C.T.U. ha acquisito il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE):

- l'unità immobiliare distinta al **Foglio 18, particella 928**, è stata dotata di APE inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2021 202339 0018 del 31/01/2022 e valido sino al 31/01/2032, dal quale emerge che la porzione di capannone riscaldata rientra nella **classe energetica D** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 519,64 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 61,19 Kwh/mq.anno.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO TRE**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Lungo il muretto di recinzione verso strada Guerra sono stati ricavati un ampio cancello carraio scorrevole ed un cancello pedonale che immettono nel piazzale antistante il capannone su cui sono attestati gli accessi all'abitazione. Un percorso pedonale pavimentato conduce alla porta di ingresso sita all'angolo nord della casa, mentre una rampa consente l'accesso veicolare al piano interrato.

Il fabbricato residenziale, posizionato ad una quota leggermente più elevata rispetto al capannone, è separato da questo da una barriera vegetale formata da alberi ed arbusti garantendo la dovuta privacy rispetto all'attività produttiva. La costruzione si sviluppa a piano terra secondo una pianta ad elle con le due maniche che si estendono in direzione sud/est e sud/ovest ed al piano superiore con sopraelevazione a pianta quadrata in corrispondenza dell'angolo.

Il lotto comprende unicamente il fabbricato residenziale ed il sedime di pertinenza, individuato dal mappale 1166, che confina con strada Guerra, proprietà mappali 1141, 1143, 164, stessa proprietà mapp. 928 ed a catasto risultano censiti come sopra già indicato.

La costruzione è stata edificata nel 1990 (con Concessione 222 del 26/10/1989), unitamente al fabbricato produttivo, come *"fabbricato rurale ad uso civile abitazione... quali opere da realizzare in zona a destinazione agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo"*.

Il percorso pedonale di accesso all'immobile conduce alla porta di ingresso, posta all'incontro delle due pareti rivolte verso nord e che immette direttamente nell'ampio soggiorno, ed in sequenza, nella cucina e nel porticato, ubicati nella manica sud/est.

Sulla destra rispetto all'ingresso, una scala a doppia rampa conduce al soggiorno/studio posto al piano superiore ed ai locali interrati.

Sempre sulla destra rispetto all'ingresso, si accede alla manica sud ovest dell'edificio, destinata a zona notte, composta da un corridoio che disimpegna il bagno, due camere da letto sulla sinistra e all'estremità la camera da letto matrimoniale collegata con un locale armadio ed un piccolo bagno riservato.

Sulle pareti esposte a nord sono state realizzate finestre di ridotte dimensioni, mentre le aperture esposte a sud sono più ampie, del tipo a porta finestra, al fine di facilitare il collegamento con il porticato ed il cortile pavimentato, rendendo tali spazi maggiormente fruibili.

Nell'area verde antistante, che si estende con giacitura pressoché pianeggiante per circa 25 mt., è situata una piscina scoperta, interrata, delle dimensioni di mt. 10x5 circa.

Al limite del tratto pianeggiante, delimitato per buona parte dalla vegetazione, il sito, in parte coltivato ad orto, inizia a declinare verso valle.

La scala interna conduce al piano superiore ove un unico grande ambiente a tutta altezza con il "tetto a vista" delimita lo spazio fruibile. Il locale è dotato di una grande vetrata posta all'angolo nord, oltre a due ridotte finestre sulla parete sud.

Due passaggi immettono nella porzione di sottotetto a copertura del piano terra. Il piano interrato, a pianta quadrata, si estende sotto il fabbricato ed il cortile pavimentato all'interno della elle. Dotato di diverse gole di lupo per garantire illuminazione ed aerazione ai vari locali, è composto dalla cantina e dal locale caldaia/lavanderia posti ai lati della scala, da un' ampio deposito sottostante il cortile, con la restante porzione a formare un locale per ricovero attrezzi ed automezzi che si estende dal portone all'estremità opposta del fabbricato.

Per la disposizione dei vari locali si rinvia all'elaborato grafico allegato alla C.T.U. contenente estratto di mappa, piante e conteggi superfici lorde.

La costruzione è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in laterocemento a travetti e pignatte con cordoli e travi in spessore, muri perimetrali interrati in cls, muratura in elevazione in laterizio a cassa vuota isolata, per la maggior parte con il paramento esterno lavorato c.d. "facciavista" con mattoni vecchi recuperati ed in parte intonacato.

Il porticato è realizzato con analoghi mattoni facciavista e copertura a nudo tetto con struttura in legno a vista e coppi vecchi alla piemontese. La porzione di tetto non a vista è realizzata con soletta portante in laterocemento e coppi.

I marciapiedi, i camminamenti ed il cortile sono pavimentati in pietra o elementi in cls che andrebbero riposizionati dato che con il tempo vi sono stati discreti assestamenti del terreno.

Le finiture interne della porzione abitativa sono di discreta fattura, evidenziando pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti in klinker, rivestimento dei bagni in ceramica, cucina in muratura, mentre il piano primo è pavimentato con parquet in legno. I bagni sono dotati degli usuali accessori.

I locali interrati sono parzialmente lasciati al grezzo con le pareti in cls ed in muratura intonacate solo in parte, così come il soffitto con travetti e blocchi in laterizio a vista. Meglio rifiniti sono il deposito sotto il cortile, completamente intonacato e con un rivestimento al soffitto, ed il locale lavanderia, intonacato e piastrellato. Il pavimento di tutti i restanti locali è un semplice battuto in cls liscio.

Il portone in metallo è scorrevole ad impacchettamento, i restanti serramenti interni ed a chiusura delle gole di lupo sono in alluminio preverniciato e vetri.

I piani superiori sono dotati di serramenti esterni in alluminio con vetri doppi ed antistanti persiane in legno per le camere da letto.

Le porte interne sono in legno a doppia anta di vecchia fattura e recuperate.

L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento ad acqua con radiatori alimentati da caldaia a gasolio posta nell'interrato, deputata a fornire anche l'acqua calda sanitaria. Nel soggiorno è presente un caminetto.

Gli impianti tecnologici del fabbricato (elettrico, idrico, termico) sono realizzati sotto traccia e, nell'interrato, in parte a vista. Di tali impianti non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità, considerando il periodo di realizzazione, anche se nel tempo possono essere stati modificati ed aggiornati.

L'area di pertinenza è sistemata a prato con presenza di piante e vegetazione arbustiva, ed in parte coltivata.

Le altezze dei locali sono di cm. 270 per il piano terra, cm. 300/450 per il vano a piano primo e cm. 250 nel piano interrato.

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco ad eccezione di minime imprecisioni nella rappresentazione grafica.

Le superfici calpestabili dei vari locali sono:

Piano terreno:

atrio	mq.	6,48	soggiorno	mq.	50,80
cucina	mq.	29,22	disimpegno	mq.	7,03
bagno	mq.	7,06	camera 1	mq.	13,05
camera 2	mq.	14,00	camera 3	mq.	15,82
cabina amadio	mq.	5,48	bagno	mq.	2,92
portico	mq.	44,29			

Piano Primo:

soggiorno studio	mq.	53,29
------------------	-----	-------

Piano interrato:

ricovero automezzi	mq.	130,87	ricovero attrezzi	mq.	69,60
cantina	mq.	19,84	C.T. lavanderia	mq.	11,71

Le superfici lorde sono:

piano terra	mq.	230,65	di cui:		
			abitazione	mq.	179,88
			porticato/atrio	mq.	50,77
piano primo	mq.	65,61			
piano interrato	mq.	260,82			

Non risultano agli atti dell'Agenzia del Territorio pertinenze o accessori comuni censibili.

CONFINI

Il lotto, formato unicamente dal fabbricato residenziale e dal sedime di pertinenza, individuato dal mappale 1166, confina con strada Guerra, proprietà mappali 1141, 1143, 164, stessa proprietà mapp. 928.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il C.T.U. ha riferito che a seguito della verifica in sito delle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, le planimetrie agli atti rispecchiano lo stato di fatto dell'immobile, fatta eccezione per il locale a piano primo ove è indicata un'apertura sulla parete nord-est inesistente.

Per il C.T.U. anche per l'abitazione le piccole difformità non incidono su consistenza e rendita, sicché ha considerato le planimetrie agli atti idonee.

NORMATIVA URBANISTICA

Il C.T.U. ha riferito che gli immobili ed i terreni di frazione Casabianca ricadono in classe PAI 2A e sono soggetti alle prescrizioni dell' art. 11; inoltre, risultano soggetti a vincolo di tutela idrogeologica (art. 11 NtA).

Per una piu' approfondita informazione delle modalita' e degli interventi ammissibili fare riferimento ai seguenti link:

<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDesc.aspx?IdCliente=005005>

REGOLARITA' EDILIZIA

La ricerca eseguita dal CTU presso l' archivio storico e l' U.T. del Comune di Asti ha portato alla luce gli atti autorizzativi degli immobili e non le dichiarazioni di agibilita' o abitabilita' degli immobili ed in particolare, quanto agli immobili in Frazione Casabianca 103 – 103/b:

- Concessione edilizia n. 222 del 26/10/1989 per costruzione di fabbricato rurale ad uso civile abitazione ed annessi, di capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli, magazzino, cella frigorifera, fabbricato deposito arnie, serra e recinzione al sig. [REDACTED] in qualità di imprenditore agricolo;
- Concessione edilizia n. 216 del 07/10/1992 di variante alla c.e 222/89;
- Autorizzazione edilizia n. 404 del 23/10/1995 per terebrazione di pozzo;
- Concessione a sanatoria n. 77 del 21/05/1996 per tramezzatura piano seminterrato e posizionamento fabbricato;
- Autorizzazione L.R. 45/89 n. 111 del 27/11/1996 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione edilizia n. 156 del 29/04/1997 per sistemazione terreno capannone;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n.70 del 15/10/1997 per realizzazione piscina e gazebo;
- Autorizzazione I.R. 47/85 n. 71 del 16/10/1997 per scavi e riporti finalizzati all'ampliamento del capannone;
- Concessione edilizia n. 211 del 30/10/1997 per costruzione di magazzino agricolo in ampliamento di quello esistente;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 38445 del 26/11/1998;
- Concessione edilizia n. 297 del 30/11/2000 di variante alla C.E. 211/97;
- Autorizzazione L.R. 45/89 a sanatoria n. 7 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 29 del 08/02/2001 per costruzione muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 30 del 08/02/2001 per costruzione di piscina;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue Determina Dirigenziale Provincia di Asti n. 44491 del 11/06/2003;
- DIA n. 147 del 28/04/2010 per nuova finestratura nel capannone;
- SCIA n. 502 del 22/11/2012 relativa ad interventi di riparazione danni da incendio;
- Attività Edilizia Libera in sanatoria n. 136 del 22/03/2013 per modifiche interne ed esterne;
- SCIA n. 471 del 18/10/2013 per lavori di adeguamento locale per lavorazione prodotti agricoli;
- Istanza agibilità del 09/02/1993 – AC 110/2003 non definita.

Il C.T.U. ha ritenuto che, quanto all'abitazione, il raffronto con la situazione autorizzata negli atti edilizi rispecchia quanto realizzato, in quanto lievi difformità possono rientrare nelle usuali tolleranze dimensionali, registrando tuttavia alcune incongruenze:

- a piano primo non risulta la finestra sulla parete nord-est (probabilmente un refuso in quanto non sono visibili manomissioni della finitura del paramano, per cui potrebbe non essere stata realizzata direttamente durante la costruzione);
- al piano terra non vi sono porte interne tra cucina e soggiorno e tra soggiorno ed il disimpegno notte (la cucina comunica direttamente con il bagno);
- vi sono leggere difformità nella rappresentazione delle gole di lupo del piano interrato, già oggetto di sanatoria e pertanto erroneamente rappresentate.

Il C.T.U. ha ritenuto che tali irregolarità, siano regolarizzabili con semplice CILA con pagamento della sanzione ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/2001.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come detto più sopra, il CTU ha ritenuto che il compendio ubicato in frazione Casabianca, pur formando un unico complesso, essendo composto da due fabbricati a diversa destinazione e da terreni agricoli debba essere scomposto in due lotti proprio per le caratteristiche dei fabbricati; il lotto in oggetto comprende il fabbricato residenziale e l'area di pertinenza, con esclusione del fabbricato produttivo agricolo e dei terreni circostanti che formano il lotto 2 di cui già si è detto.

In ordine ai criteri di stima utilizzati il C.T.U. ha riferito, in generale, quanto segue.

Per la valutazione degli immobili nell'ottica di un sistema "ordinario" può usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, determinata considerando normalmente tutti i muri interni di divisione degli ambienti, la totalità dei muri esterni non confinanti con le altre proprietà e metà dei muri di confine con le proprietà attigue, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie destinazioni degli ambienti.

In particolare si considera il coefficiente 0,50 per i locali accessori diretti, quello 0,40/0,30 per gli accessori indiretti, quello 0,25 per balconi e terrazzi, ed alla superficie commerciale così ragguagliata verrà applicato il più probabile valore di mercato, al metro quadrato, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e qualificanti il complesso immobiliare.

Il valore al mq., ricavato sulla base di indagini di mercato, compravendita di immobili aventi per oggetto beni simili, riferimenti all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, andamento delle aste immobiliari, è stato successivamente adeguato alle caratteristiche proprie del compendio immobiliare: esposizione; ubicazione, giacitura, distribuzione interna e configurazione planimetrica degli ambienti, accessibilità e, soprattutto, lo stato di manutenzione e conservazione (impianti tecnologici, allacciamenti dei servizi agli enti erogatori, stato degli infissi interni ed esterni, stato di manutenzione). Indagini di mercato hanno confermato la relativa stagnazione delle compravendite immobiliari con minimi segnali di ripresa per quanto riguarda i trasferimenti di immobili di valore medio-basso o di pregio per i quali possono essere erogati mutui più facilmente sostenibili dagli acquirenti, ma con prezzi in ulteriore contrazione per quelli medio-alti.

L'offerta di immobili è anche alimentata dal fatto che molti proprietari preferiscono mettere in vendita e liberarsi dei locali, che prima cedevano in locazione, a causa della crescente tassazione e per la mancanza di tutele nel caso gli affittuari non rispettino il contratto per morosità o se procurano danneggiamenti alla proprietà, il che conferma la sostanziale stagnazione del valore degli ultimi anni favorita anche dalle numerose unità immobiliari in vendita.

Per gli immobili in oggetto sono stati indagati i prezzi di mercato, che, rapportati alle caratteristiche proprie del manufatto, contribuiscono alla definizione del valore.

In ordine ai criteri di stima utilizzati il C.T.U. ha riferito, quanto agli immobili costituenti il lotto 3, quanto segue.

Immobile residenziale in frazione Casabianca n. 103/b - Le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indicano, per il 2018/2022, valori in lieve diminuzione, compresi tra 1000,00/980,00 e 1500,00/1450,00 €/mq. per immobili civili con tipologia ville o villette in normale stato di manutenzione, mentre il borsino immobiliare indica valori inferiori con prezzo medio per ville/villini di 1133,00 €/mq..

Con riferimento all'immobile in oggetto, occorrerà inoltre tener conto delle seguenti caratteristiche:

- la favorevole ubicazione in aperta campagna, ma a breve distanza dal centro cittadino, facilmente accessibile ed in posizione non isolata per la presenza nelle vicinanze di altre abitazioni. Positiva anche la collocazione sul crinale della collina con il sedime di pertinenza che degrada verso sud;
- il discreto stato di conservazione che evidenzia tuttavia l'età del fabbricato e la ridotta manutenzione effettuata negli ultimi tempi, contestualmente alle particolarità di realizzazione (paramano con mattoni recuperati, tetto in coppi vecchi ecc.);
- la dimensione dell'immobile, di ampia superficie ma non eccessiva, la sua distribuzione planimetrica funzionale, con ampio locale interrato, e la presenza di una piscina di medie dimensioni;
- trattasi di fabbricato "rurale ad uso civile abitazione", la cui realizzazione è esente dal contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione) in quanto funzionale all'attività agricola, pertanto in caso di assegnazione ad un soggetto non imprenditore agricolo dovranno essere versati al Comune i relativi oneri;
- la presenza di un contratto di locazione attivo, salvo il disposto di cui all'art. 2923 comma 3° c.c.;
- la necessità, in caso di assegnazione della villa a soggetto diverso dall'assegnatario del capannone, di regolamentare gli accessi.

Alla luce delle suesposte caratteristiche, il CTU ha ritenuto congruo considerare il valore medio di 1200,00 €/mq., con incremento del 5% per l'apprezzabile ubicazione ed un deprezzamento del 15% per il solo discreto stato generale dell'immobile che necessita di manutenzione in alcune parti: $1.200,00 \times 105\% \times 85\% =$ circa 1070,00 €/mq..

Per i locali interrati, considerando il parziale grado di finitura ed anche l'elevato costo di costruzione dei detti volumi, la valorizzazione attuale può essere stimata al 35% in 530,00 €/mq..

Le difformità riscontrate sono alquanto ridotte e sanabili con la presentazione di semplice CILA e pagamento dell'oblazione con oneri quantificabili in circa 2800,00 Euro.

Lotto tre – abitazione in frazione Casabianca n. 103/b – fg. 18 n. 1166

Piano	Destinazione	Coeff.	Superficie Comm.le	Valore €/mq.	Valore
terra-primo	abitazione	1	245,49	1070,00	262.674,30
terra	porticato	0,25	50,77	270,00	13.707,90
interrato	pertinenza – cantina - ct	0,35	260,82	370,00	96.503,40
terra	piscina			a corpo	24.000,00
				Totale	396.885,60
A dedurre costi ipotizzati per cila a sanatoria e sanzione					- 2.800,00
Valore totale immobile					394.085,60

In considerazione dello stato di conservazione generale del complesso e della mancanza di garanzie, si valuta un ulteriore abbattimento del valore del 5% = €. 394.085,60 x 95% = €. 374.381,32.

Valore di mercato immobile = 374.381,32 € che si arrotondano ad **€ 374.300,00 (Euro trecentosettantaquattromilatrecento/00)**.

Inoltre, nel caso di assegnazione a soggetto non imprenditore agricolo, andrà effettuata la pratica urbanistica per la rimozione del vincolo a destinazione agricola, con atto notarile, ed il conseguente cambio da residenza da rurale a residenza civile, previo pagamento dei relativi oneri concessori, valutabili preventivamente in circa **38.000,00 Euro**.

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Il C.T.U. ha riferito che sui beni pignorati non sono stati riscontrati vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità od indivisibilità, ad eccezione dei vincoli urbanistici, ed in particolare del vincolo a destinazione agricola sia per l'abitazione che per il capannone, tanto meno diritti demaniali od usi civici.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Il C.T.U. ha riferito che, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva in cui non vi sono parti comuni o condominiali, non risultano spese derivanti da tale stato.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Trattandosi di beni personali intestati a persona fisica, la vendita è equiparata a quella tra privati e risulta pertanto soggetta ad imposta di registro.

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

L'immobile residenziale oggetto di vendita rientra tra quelli per i quali e' necessario l'attestato di certificazione energetica. Pertanto, essendo tale immobile sprovvisto, il C.T.U., in quanto tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE):

- l'unità immobiliare, distinta al **Foglio 18, particella 1166**, è stata dotata di APE inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2023 103230 0007 del 22/06/2023 e valido sino al 31/12/2024, dal quale emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella **classe energetica E** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 216,18 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 111,12 Kwh/mq.anno.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI COSTITUENTI I LOTTI 2 e 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Cuneo, Ufficio Provinciale - Territorio S.P.I. di Asti, aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli da annotare:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto presso il SPI di Asti in data 19/01/2022 al Reg. Gen. 483 Reg. Part. 401 (Presentazione n. 15)

a favore di:

relativamente all'unità negoziale 1 immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13

per il diritto di proprietà, quota 1/1

ISCRIZIONI CONTRO

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Iscritta presso il SPI di Asti in data 25/07/2019 al Reg. Gen. 6735 Reg. Part. 881

a favore di: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- [REDACTED] in qualità di terzo datore d'ipoteca relativamente all'unità negoziale 1 immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10

per il diritto di proprietà, quota 1/1

e contro:

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta presso il SPI di Asti in data 19/01/2022 al Reg. Gen. 473 Reg. Part. 65 (Presentazione n. 5)

a favore di: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 immobili
5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 33

per il diritto di proprietà, quota 1/1

contro:

- [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 immobili 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e
33

per il diritto di proprietà, quota 1/1

§ § §

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 udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona
come da sopra cit. Ordinanza di vendita del G.E.,

AVVISA

che il giorno **26/03/2026 h. 16.00** presso il proprio studio in Alba (Cn), Via Cerrato n° 1 procederà
ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario

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

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

*** **

LOTTO DUE

Prezzo base: € 434.800,00 (Euro **quattrocentotrentaquattromilaottocento/00**)

Offerta minima: € 326.100,00 (Euro **trecentoventiseimilacento/00**), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: almeno il **10 %** del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 15.000,00

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

LOTTO TRE

Prezzo base: € 374.300,00 (Euro **trecentosettantaquattromilatrecento/00**)

Offerta minima: € 280.725,00 (Euro **duecentoottantamilasettecentoventicinque/00**), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: almeno il **10 %** del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 13.000,00

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

*** **

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, - personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà formularla o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., o quale procuratore dell'offerente - tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui sarà 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*".

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, 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 25/03/2026**, 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. 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 dovrà 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;
- i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio; qualora questi risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la Procura o la Delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata da un avvocato quale mandatario in virtù di procura speciale dell'offerente o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;
- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **120** giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in mancanza, il soggetto titolare del diritto alla restituzione sarà onerato di presentare al Professionista delegato apposita istanza scritta che dovrà indicare l'IBAN del c.c. dal quale la 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 beneficiar-

ne, 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 richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- 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 dello stesso soggetto offerente, anche quelle 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 dello stesso soggetto offerente, anche quelle del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copie del provvedimento di nomina del rappresentante e 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 oltre che a nome proprio anche a nome degli altri interessati, laddove questa venga trasmessa a mezzo di

casella di posta elettronica certificata (o a favore del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica).

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 in capo alla procedura ed intestato "*Tribunale di Asti Avv. Silvano Stroppiana E.I. 251/2021*" al seguente **IBAN: IT53C0608522500000000030099** (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. 251/2021 RGE, lotto ..., 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 447/2000. 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 il 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 del professionista delegato.

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

Non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 26/03/2026 al 01/04/2026, e terminerà alle ore 12:00.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al Professionista 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 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 versata, 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.

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

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

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

Spese di trasferimento

- sono a carico dell'aggiudicatario:

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

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

Mancato pagamento del saldo prezzo

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato 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 delegata 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 - Corso Francia n. 81 - 10138 - TORINO

Tel. 011 485338 / 011 482822 / 011 488913 cellulare 3664299971

e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it

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

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 anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it.
- c) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

Alba, li 20/01/2026.-

Il Professionista Delegato

Avv. Silvano Stroppiana

