Avv. Andrea Berardi
Via Palazzo di Città n. 14
14100 Asti
fax 0141/355197
cell 333 6024592

TRIBUNALE DI ASTI
Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Amisano

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 20/2012 promossa da Studio Vinx Srl, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Andrea Berardi con studio in Asti via Palazzo di Città n.14

VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Berardi Andrea:

- vista l'ordinanza di delega ex 591 bis c.p.c., del Giudice in data 20/10/2015, nonchè ordinanza delli 06/06/2017
- vista la perizia dell'Arch. Geom. Ferrante Marengo;
- 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.;

AVVISA

della vendita senza incanto 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 viene fissato:

- Euro 19.575,00

offerta minima Euro 14.681,25
con rilancio minino pari ad € 1.000,00

3) la vendita avrà luogo in data 19/01/2027 ore 16,00

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 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 tramettere 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 offrente 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.
- Se l'offerta è presenta da soggetto straniero, non comunitario, oltre i documenti suddetti copia del permesso di soggiorno.
- Dichiarazione di cui all'art. 585 cpc, resa ai sensi dell'art. 22 D.lgs 231/2007.

Il bonifico con causale: "procedura esecutiva n. 20/2012 versamento cauzione" dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato all'esecuzione immobiliare cod. IBAN IT14O0853010030000000001578 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'offrente 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 visibile agli altri offerenti e dalle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stressi con pseudonomi 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 delibazione 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 abiliteranno 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 16,00 del 19/01/2027 e termine alle ore 12,00 del 25/01/2027 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 mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).
Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.
Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od

omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 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 assisto 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.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; Non è necessario richiedere altra autorizzazione al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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 IT39L0853010303000570101578) 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 incombente 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) (cod. IBAN IT14O0853010030000000001578) 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

Lotto Unico: l'immobile sito in Asti Fraz. Sessant n. 327.

La porzione di edificio esistente è molto ridotta rispetto alla planimetria catastale, (infatti, due camere, della parte residenziale, e tutto il fabbricato rurale sono crollate durante i lavori di ristrutturazione del tetto, per cui, al momento del sopralluogo del C.T.U. avvento in data 17/09/2014, l'edificio residenziale, a due piani fuori terra, è composto da cucina e sala al piano terra e due camere al primo piano, inoltre al piano terra vi è un bagno ed un disimpegno che separa il bagno stesso dalla cucina. Nel cortile e più precisamente in corrispondenza del sito ove esisteva il fabbricato rurale vi è un manufatto interrato in cemento armato, che dovrebbe, a lavori ultimati, avere la funzione di cantina; al momento esistono solo i muri perimetrali in calcestruzzo di cemento e la soletta di copertura in cemento armato al livello del cortile, vi è il foro per poter realizzare una scala di accesso, la soletta non è impermeabilizzata. L'edificio residenziale è parte di un edifico di tipo rurale di inizio secolo scorso, realizzato con murature perimetrali portanti in mattoni pieni intonacati sia all'interno sia all'esterno, il tetto era in coppi curvi di laterizio sostenuto da orditura in legno, una parte però è stata interessata dal predetto crollo ed è stata, almeno per ora, sostituita con delle lastre ondulate di fibrocemento ancorate a struttura in legno, come pure la porzione ad un solo piano fuori terra, esposta a nord, all'interno della quale vi sono un disimpegno ed il bagno. Solo il lato sud, della porzione di copertura in coppi, è dotata di grondaia ed un pluviale di discesa in acciaio. I serramenti esterni e le persiane sono in legno. Dal cortile, attraverso un portoncino in ferro, si entra nell'abitazione: di fronte vi è la scala che porta la piano superiore ed uno stretto corridoio, il quale, a sua volta, comunica con un disimpegno da cui, a destra si accede al bagno , ed a sinistra vi è un'altra porta in ferro che comunica con l'esterno, sul retro dell'edificio. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno in vetroceramica e rubinetteria in ottone cromato, l'acqua calda sanitaria è fornita da un bollitore elettrico ubicato nel bagno medesimo, il pavimento è in piastrelle di ceramica, come pure il rivestimento murale (h. m.1,50). Ai lati della scala, sempre al piano terra, vi sono: la sala e la cucina, la prima ha un pavimento in piastrelle di cemento e scaglie di marmo, la seconda ha un pavimento in piastrelle di cemento e graniglia di marmo. Al primo piano vi sono due camere da letto. La camera sopra la sala ha un pavimento in piastrelle di cemento e graniglia di marmo, l'altra, ubicata sopra la cucina, ha un pavimento in piastrelle di cemento e scaglie di marmo. Il solaio di copertura della camera da letto (quella posta sopra la cucina) è in latero cemento, gli altri sono in putrelle di

ferro e voltini di mattoni. Le porte interne sono in legno tamburato e specchiatura in vetro. L'impianto elettrico è incassato nelle murature. Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato, l'abitazione viene riscaldata con stufa a legna.

1.3 Accertamenti ipotecari.

I dati risultanti dai documenti ipotecari, ex art. 567 c.p.c., corrispondono a quelli agli Atti reperiti presso l'Agenzia dell'Entrate – servizio di pubblicità immobiliare di Asti.

L'U.I. pignorata risulta intestata per la piena proprietà all'esecutato medesimo ed è censita al COMUNE DI ASTI (AT) Fraz. Sessante n. 327, intera proprietà di abitazione ed un cortile (già fabbricato rurale) contiguo all'abitazione. Le unità immobiliari pignorate sono due: un'abitazione ed un cortile (già fabbricato rurale) contiguo all'abitazione. Prima della variazione catastale l'immobile era censito al CATASTO FABBRICATI come segue: Comune di Asti f.06, particella 313 sub 1, graffato al sub 2, z.c. 2°, fraz. Sessant n.327, piano T – 1, categ. A/4, cl.3, 7,5 vani, R. c. € 131,70; Comune di Asti f.06, particella 124, area rurale (già fabbricato rurale) mq.74 (già di mq.82); **Dopo la variazione** catastale l'immobile risulta così censito al CATASTO FABBRICATI: Comune di Asti f.06, particella 313 sub. 3 fraz. Sessant n. 327, p. T -1, Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 5,5, sup. catastale mq.140, Rendita € 96,58; Comune di Asti f.06, particella 313 sub. 4 fraz. Sessant n. 327, p. S1 – T, 1, Categoria F02, Classe 3, Rendita € 00,00; (questa è la porzione crollata di cui è stata iniziata la ricostruzione) Comune di Asti f.06, particella 313 sub. 5 fraz. Sessant n. 327, p. T (si tratta del cortile che è un Bene Comune Non Censibile) L'individuazione corrisponde a quella espressa nell'atto di pignoramento. L'abitazione ed il cortile (che formano un solo corpo) confinano con: **a nord** mapp. 463 e 111; **ad est** mapp. 123 e 127; **a sud** mapp. 347 e 126; **ad ovest** mapp. 316, 122 e 517.

L'immobile è dotato di attesto di prestazione energetica registrato in data 04/09/2015 con scadenza 04/09/2025 per quello che concerne il mappale n. 213 mentre per la particella n. 124 individuata catastalmente come area rurale,**NON** si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n.380 2° comma, non è necessario "*quando i terrenicostituiscano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a* ***5.000 metri quadrati****."* Nella fattispecie l'area della particella 124 è pari a mq.74,00.

PROVENIENZA: l'esecutato acquistò il lotto oggetto di esecuzione con atto a rogito Notaio Ratti in data 04/04/2000 rep. 32853, racc. 16237.

REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE: come da pagina 11 della perizia dell'Arch. Geom. Ferrante Marengo.

STATO OCCUPATIVO: occupato dal debitore esecutato.

Per richiedere la vista dell'immobile 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, www.astetelematiche.it e www.astalegale.net

Asti, li 27/10/20026

Il professionista delegato
Avv. Andrea Berardi