

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

EX ART. 570 C.P.C.

Esecuzione Immobiliare n° 22/2023 RGE

G.E. Dott. Gian Andrea MORBELLI

Delegato Avv. Silvano STROPPIANA

Vendita senza incanto: 16/07/2026 h. 16.00

████████████████████ (C.F.: ██████████ e P.IVA: ██████████), corrente in ██████████, in persona del leg. rappr.te *pro-tempore* e Presidente del C.d.A. ██████████, in procedura rapp.ta e difesa dagli Avv.ti Riccardo MARINETTI e Francesca MARINETTI, entrambi del Foro di Asti, ed elett.te dom.ta, quale domicilio fisico, presso lo studio dei difensori in Asti (AT), C.so Dante n. 16, e, quale domicilio digitale assegnato *ex lege*, presso le PEC: *marinetti.riccardo@ordineavvocatiasti.eu* e *marinetti.francesca@ordineavvocati-asti.eu*

= CREDITRICE PROCEDENTE =

nella esecuzione immobiliare contro

████████████████████ (P. IVA: ██████████), con sede legale in ██████████, in persona del leg. rappr.te *pro-tempore* Sig. ██████████, n. a ██████████ il ██████████ ed ivi res.te in ██████████, dom.ta *ex lege* presso la Cancelleria del Tribunale di Asti

= DEBITRICE ESECUTATA =

§§§

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, quale Professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° 22/2023 RGE, giusta delega 02/08/2025, comunicatagli il 04/08/2025, dato atto che, in relazione alle modalità della vendita telematica asincrona in questione, il Giudice ha disposto che:

- A) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- C) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il sottoscritto professionista delegato;

dato atto altresì che:

- 1) la vendita senza incanto fissata al 10/03/2026 è andata deserta;

2) a tale udienza il creditore precedente ha chiesto la fissazione di nuova vendita a prezzo ribassato "rimettendosi alle determinazioni del Professionista delegato in ordine al ribasso del prezzo base della futura vendita";

avvisa che si procederà alla

VENDITA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

descrizione sintetica

delle unità immobiliari con relativo sedime costituenti il lotto, facenti parte di un compendio ubicato nel Comune di Canelli (At) in Via I° Maggio n. 87 e in Viale Risorgimento nn. 74-76-78, nella zona sud/ovest del centro storico, lungo la SP 592 in direzione Santo Stefano Belbo:

• **Ampio locale ad uso Negozi e botteghe della superficie complessiva commerciale di 225 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Canelli (At) come segue:

Foglio 14, Particella n. 382, Subalterno 5, cat. C/1, classe 3, mq. 186, R.C. Euro 1.729,10; Indirizzo: VIA I MAGGIO n. 87, Piano S1-T.

L'immobile in questione risulta catastalmente intestato a:

- [REDAZIONE], con sede in [REDAZIONE] P. I.V.A.: [REDAZIONE], Proprietà 1/1.

Detto immobile insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Canelli al F. 14, Particella n. 382, ente urbano di are 5,70.

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

• **Proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDAZIONE]

Il C.T.U. ha riferito che alla data di redazione dell'elaborato l'unità immobiliare in questione era libera.

• **Ampio locale ad uso Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili della superficie complessiva commerciale di 180 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Canelli (At) come segue:

- **Foglio 14, Particella n. 382, Subalterno 6, cat D/3, R.C. €. 720,00, Indirizzo: VIALE RISORGIMENTO n. 76, Piano T.**

L'immobile in questione risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] P. I.V.A.:
[REDACTED], Proprietà 1/1.

Detto immobile insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Canelli al F. 14, Particella n. 382, ente urbano di are 5,70.

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

• **Proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED]

Il C.T.U. ha riferito che alla data di redazione dell'elaborato l'unità immobiliare in questione era occupata da una scuola di ballo senza che presso l'Agencia delle Entrate risultino contratti di locazione e/o comodato in corso. L'unità immobiliare va considerata libera all'emissione del Decreto di Trasferimento.

• **Immobile ad uso uffici e studi privati della superficie complessiva commerciale di 190 mq.**

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Canelli (At) come segue:

- **Foglio 14, Particella n. 382, Subalterno 7, cat A/10, classe 1, consistenza 8,5 vani, sup. cat. tot. 251 mq; rendita € 1.382,81; Indirizzo VIALE RISORGIMENTO n.76; Piano T-1-2;**

L'immobile in questione risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] P. I.V.A.:
[REDACTED], Proprietà 1/1.

Detto immobile insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Canelli al F. 14, n. 382, ente urbano di are 5,70.

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

• **Proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED]

Il C.T.U. ha riferito che alla data di redazione dell'elaborato l'unità immobiliare in questione era libera.

Si precisa che le predette unità immobiliari, distinte ai subalterni 5, 6 e 7, della particella n. 382, corrispondono, nel loro complesso, agli originari subalterni 1 e 2 della medesima particella che ne costituiscono i predecessori.

• **Ente Urbano della superficie di mq. 570**

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Canelli (At) come segue:

- **Foglio 14, Particella 382, ente urbano di are 5,70;**

L'immobile in questione risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] P. I.V.A.:
[REDACTED], Proprietà 1/1.

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

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

Trattandosi del sedime sul quale insistono le unità immobiliari sopra descritte, lo stato occupazionale è il medesimo delle unità immobiliari stesse.

Si precisa che la particella distinta al C.T. del Comune di Canelli al Foglio 14, n. 382, della superficie di mq. 570, deriva dalla fusione delle particelle originarie distinte al C.T. del Comune di Canelli al Foglio 14, n. 382, della superficie di mq. 300, e n. 534, della superficie di mq. 270, che ne costituiscono i predecessori.

DESCRIZIONE DEI BENI DI CUI AL LOTTO UNICO

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO

Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di vendita, individuate come sopra, sono site nel Comune di Canelli in Via l° Maggio n. 87 e in Viale Risorgimento nn. 74-76-78, nella zona sud/ovest del centro storico, lungo la SP 592 in direzione Santo Stefano Belbo.

A pochi metri dall'edificio sono presenti le Poste, un liceo, la casa della salute e vari esercizi commerciali che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

Il compendio è ubicato in una zona centrale della città, molto ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti, oltre che della viabilità. Conseguentemente, la zona, posta in prossimità di uno degli assi di traffico di attraversamento della città, è densamente abitata.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono prevalentemente edifici condominiali multipiano, generalmente privi di particolare pregio architettonico, con poche zone a verde in prossimità.

La zona può ritenersi, per quanto sopra espresso, appetibile sotto il profilo commerciale e direzionale, avendo delle caratteristiche di "comodità" ai servizi e alla rete viaria, legate alla sua particolare posizione, e prezzi di mercato più accessibili rispetto ad altre zone più centrali.

Descrizione delle caratteristiche generali del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di vendita

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '60 e si è sviluppato per fasi successive.

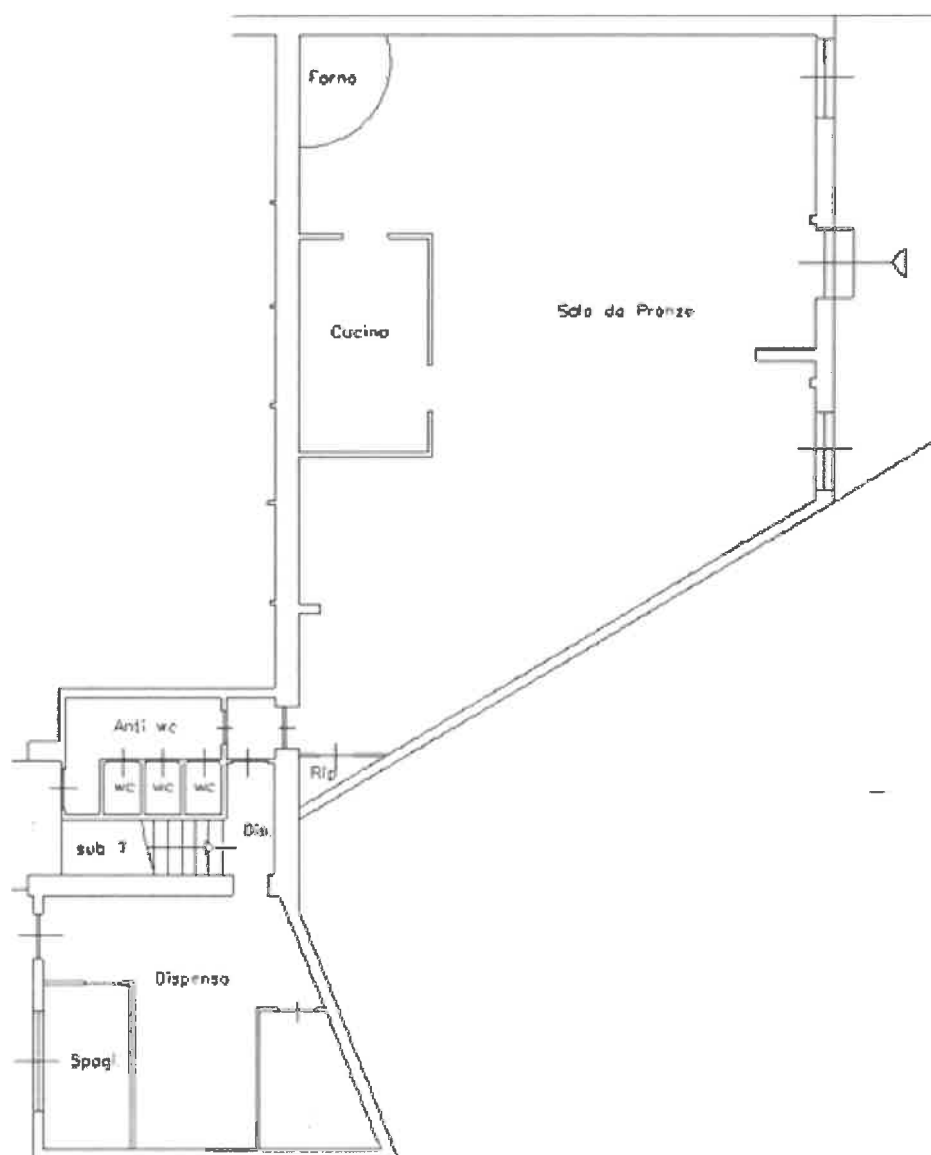
È costituito da due corpi di fabbrica adiacenti: uno di due piani fuori terra, che ospitava una sala da ballo al piano terra e un centro sociale al piano primo; l'altro, ad un piano fuori terra, che ospitava una pizzeria.

L'accesso al primo corpo avviene da Viale Risorgimento, mediante una traversa interna; l'accesso al secondo corpo avviene da via l° Maggio, attraverso un piccolo parcheggio antistante.

Il fabbricato a due piani, costituito dai sub. 6 e 7, ha tetto a due falde con manto in tegole piane di laterizio ed un sottotetto non accessibile. Il corpo di fabbrica ad un piano, sub. 5, ha copertura piana adibita a terrazzo del sub. 7 con impermeabilizzazione in guaina bituminosa **in pessime condizioni di manutenzione**.

Le caratteristiche costruttive e generali dei corpi di fabbrica sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in c.a.;
- Travi e pilastri portanti in c.a.;
- Scala in c.a. collegata con le ossature verticali;
- Solai piani di tipo misto in c.a. e laterizio con segni di sfondellamento verso la cantina;
- Murature esterne parte intonacate e parte in mattone a vista;
- Murature interne in laterizio, intonacate da ambo i lati e tinteggiate;



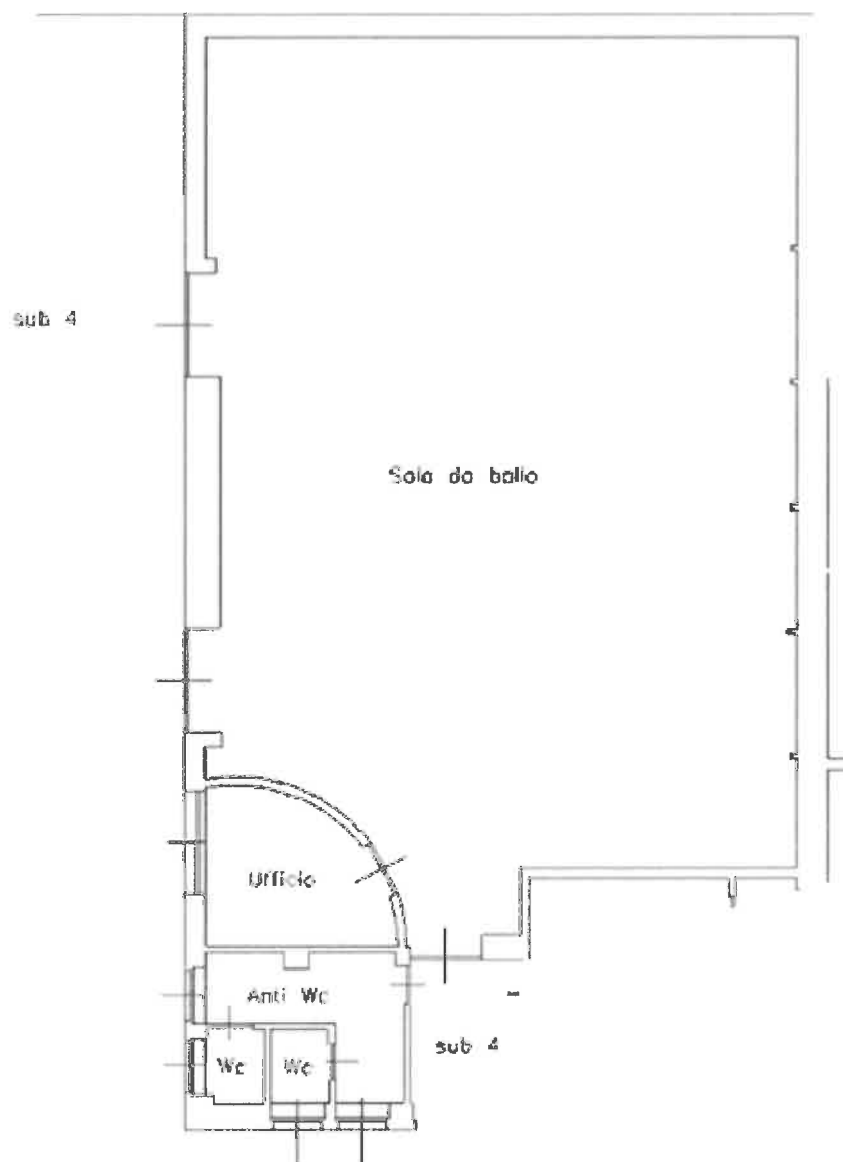
Sala da pranzo: vi si accede direttamente dall'esterno da via 1° Maggio; della superficie di circa 140 mq, ha pavimento in piastrelle monocottura; è dotata di tre aperture verso l'area a parcheggio e di alcuni finestroni alti verso strada; è attrezzata con un ampio forno a legna in muratura per la cottura delle pizze.

Cucina: della superficie di circa 14,00 mq, ha pavimento in piastrelle monocottura in continuità con la sala da pranzo e rivestimento a parete di piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di circa 2,00 m; è dotata di una canna fumaria cui era collegata probabilmente una cappa aspirante; è priva di finestre.

Servizi igienici: blocco servizi di superficie complessiva di circa 10,50 mq; comprende un antibagno con due lavabi e tre box singoli dotati di WC, con pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino a circa 2,00 m di altezza; non è presente un servizio igienico per portatori di handicap; nell'antibagno è presente una porta di collegamento con il b.c.n.c. sub. 4, comune a tutte le unità;

Dispensa: locale di circa 21,00 mq. dotato di porta vetrata in ferro, pavimento in piastrelle di graniglia, pareti intonacate e controsoffitto.

Cella frigorifera: vano realizzato con pareti prefabbricate in lamiera coibentata; ha superficie di circa 6,00 mq, pavimento in piastrelle di graniglia.



Sala da ballo: vi si accede direttamente dall'esterno da viale Risorgimento; della superficie di circa 145 mq., ha pavimento in quadrotti di listelli di legno, è dotata di due ampie vetrine.

Ufficio: della superficie di circa 8,00 mq, ha pavimento in legno in continuità con la sala da ballo; è dotato di un'ampia vetrina analoga a quelle della sala da ballo.

Servizi igienici: blocco servizi di superficie complessiva di circa 9,00 mq; comprende un antibagno con un lavabo e due box singoli dotati di vaso alla turca con pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino a circa 1,50 m di altezza; non è presente un servizio igienico per portatori di handicap; tutti i locali sono dotati di finestrini alti muniti di inferriate esterne. Vi si accede direttamente dal b.c.n.c. sub. 4, presumibilmente, erano anche a disposizione degli utenti dei locali al piano primo che ne sono sprovvisti.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 180,00 mq., l'altezza interna varia da circa 3,60 m a circa 4,30 m.

Le caratteristiche dei locali e le finiture sono desumibili più facilmente dalla documentazione fotografica cui si rinvia.

Descrizione dell'unità al F. 14, Part. n. 382, sub. 7, A/10.

Si tratta dell'unità immobiliare ad uso "studi e uffici", già destinata a sede della "██████████", ospitata al piano primo nella porzione di fabbricato a due piani f.t., con ampio terrazzo sulla copertura piana del sub. 5.

Ha le seguenti caratteristiche:

- Altezza dei locali pari a circa 3,50 m;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, le pareti in buono stato di conservazione, il soffitto in pessimo stato di conservazione e con ampi segni di infiltrazioni dalla copertura;
- Infissi esterni parte in legno e parte in ferro in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro semplice, con persiane di legno pure in "scarse condizioni";
- Infissi interni in legno naturale, verniciati, in discreto stato di manutenzione e conservazione.

La suddivisione interna dei locali è quella risultante dalla seguente planimetria e dalla successiva descrizione:



Scala di accesso: vi si accede direttamente dall'esterno tramite l'atrio (b.c.n.c. sub. 4) che da accesso anche al sub. 6; ha alzate e pedate in marmo.

Salone: vi si accede direttamente dal pianerottolo della scala; della superficie di circa 75 mq., ha pavimento in piastrelle di graniglia, è dotata di due ampie vetrate verso la strada di collegamento con il viale, alcune della quali si aprono sul balcone lungo la facciata, di circa 9,00 mq.

Camera: in fondo al salone, della superficie di circa 40,00 mq, ha pavimento in continuità con il salone; è dotata di due finestre: una verso strada e l'altra verso il terrazzo.

Camera: parallela al salone, della superficie di circa 35,00 mq, ha pavimento in continuità con il salone; è dotata di una finestra ed una portafinestra che si apre verso il terrazzo, di circa 145,00 mq, con impermeabilizzazione a vista in avanzato stato di degrado e con ampie porzioni distaccate dal solaio.

Camera: in prossimità dell'ingresso, a destra del salone, della superficie di circa 25,00 mq, ha pavimento in continuità con il salone; è dotata di una finestra che si apre verso il terrazzo.

Cucina: a sinistra dell'ingresso, vi si accede direttamente dal salone con cui comunica anche tramite passavivande con apertura ad arco; dotata di un lavabo da cucina, era presumibilmente utilizzata come zona ristoro; della superficie di circa 9,00 mq e dotata di due finestri alti.

Centrale termica: costituita da due vani, situata sul terrazzo, con accesso dallo stesso.

Sottotetto: sulla planimetria catastale è riprodotto un locale sottotetto, non collegato alla scala, cui non si è potuto accedere.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 190,00 mq, l'altezza interna è pari a circa 3,50 m.

Le caratteristiche dei locali e le finiture sono desumibili più facilmente dalla documentazione fotografica cui si rinvia.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il C.T.U. ha riferito che dal confronto fra le planimetrie catastali degli immobili oggetto di vendita e quanto riscontrato durante il sopralluogo, è emersa la sostanziale conformità alle planimetrie catastali, con l'eccezione per il sub. 5 di modeste differenze, attribuibili all'arredo funzionale all'attività (ex pizzeria) ed ininfluenti ai fini della determinazione della rendita catastale.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il compendio immobiliare al Foglio 14, particella 382, è inserito in area che il vigente P.R.G.C. del Comune di Canelli classifica come "BS2 – Aree di recente edificazione ad elevate densità residenziali" normata dagli articoli 17 e 31 delle N.T.A..

Sono aree caratterizzate da edificazioni recenti di elevata densità residenziale o stralciate, a tutela di edificazioni esistenti, da limitrofe aree per servizi.

In dette aree è previsto, di norma, il mantenimento allo stato di fatto e la conservazione del patrimonio edilizio esistente, tramite interventi fino al punto e 2) dell'articolo 17 delle Norme di Attuazione.

In tutte le aree di tipo B gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno normati come interventi di nuova costruzione sulla base dei parametri urbanistici desumibili dalle varie schede di intervento.

CONFORMITA' DEI BENI ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Il C.T.U. ha dato atto di avere reperito dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canelli i seguenti provvedimenti edilizi inerenti alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in vendita ed i relativi certificati di agibilità:

- Permesso n° 795 del 10/08/1961 - Nulla Osta per la nuova costruzione di fabbricato a due piani f.t. ad uso sociale;
- Permesso n° 1321 del 08/06/1967 - Nulla Osta per la nuova costruzione di piccolo fabbricato ad uso pubblico esercizio;
- Permesso n.° 1478 del 10/07/1968 - Nulla Osta per la nuova costruzione di basso fabbricato ad uso promiscuo;
- Concessione edilizia n.° 1418 del 02/01/1985 - per la realizzazione di locale ad uso pubblico esercizio;
- Permesso di costruire oneroso 1/2009 del 10/02/2009 per ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso e recupero del sottotetto ai fini abitativi, **mai attuato**;
- Permesso di costruire oneroso 7474/2013 per VARIANTE A P.D.C. 1/2009 per cambio di destinazione d'uso e recupero sottotetto, **mai attuato**;
- Certificato di Agibilità n. 331, in data 13/04/1962 relativo al Permesso n. 795;
- Certificato di Agibilità n. 832, in data 21/01/1970 relativo al Permesso n. 1321;
- Certificato di Agibilità n. 906, in data 06/10/1971 relativo al Permesso n. 1478.

Dalla comparazione fra i permessi originari di costruzione e lo stato attuale dei luoghi, verificato dal C.T.U. nel corso del sopralluogo, è emersa una conformazione parzialmente differente rispetto a quanto autorizzato.

Ai sensi dell'art. 34 ter del DPR 380/2001, come aggiornato dal D.L. 69/2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, "1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis (Tolleranze esecutive) possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore".... 3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprie-

tario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis....4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis".

Pertanto, relativamente a:

- l'unità immobiliare al F. 14 n. 382 sub. 5 – C/1: vi è una modesta diversa conformazione di sagoma attribuibile alla costruzione originaria, inoltre sono stati realizzati due locali con l'utilizzo di pareti prefabbricate in cartongesso per suddividere l'originario locale magazzino e delimitare gli attuali locali dispensa e cella frigorifera oltre ad alcune modifiche relative alla suddivisione interna. Per sanare tali difformità, considerando che le modifiche di sagoma descritte sembrano coeve alla realizzazione del fabbricato ante '77 ed è stata rilasciata l'agibilità relativa, occorrerà presentare una SCIA a sanatoria con il pagamento dell'oblazione di 1.032,00 € e con un costo complessivo, comprese le spese tecniche, di circa 3.500,00 €;

- l'unità immobiliare al F. 14 n. 382 sub. 6 - D/3: vi è una modesta diversa conformazione di sagoma poiché stata chiusa una nicchia esterna che fungeva da spazio coperto antistante l'ingresso al locale; in quella zona è stato realizzato il blocco servizi non previsto a progetto; inoltre, sono state tamponate alcune vetrate verso la strada ed eliminate alcune suddivisioni interne ed il palco al fondo della sala. Per sanare tali difformità, considerando che le modifiche di facciata sopra descritte sembrano coeve alla realizzazione del fabbricato ante '77 ed è stata rilasciata l'agibilità relativa, occorrerà presentare una SCIA a sanatoria con il pagamento dell'oblazione di 1.032,00 € e con un costo complessivo, comprese le spese tecniche, di circa 2.500,00 €;

- l'unità immobiliare al F. 14 n. 382 sub. 7- A/10: è stata modificata la suddivisione interna con la realizzazione di alcune tramezzature interne, riducendo la superficie del salone originario ed eliminando il palco al fondo del locale. Sono state realizzate nuove aperture verso il terrazzo, tra cui una portafinestra per accedervi, mentre originariamente era presente solo una luce; infine, sono stati realizzati dei locali tecnici sul terrazzo. Per sanare tali difformità occorrerà presentare una SCIA a sanatoria con il pagamento dell'oblazione di 1.032,00 € e con un costo complessivo, comprese le spese tecniche, di circa 2.500,00 €, con la precisazione che, allo stato attuale, la camera situata al fondo del salone non soddisfa i requisiti igienico sanitari minimi di legge per i locali principali rispetto al rapporto di aerazione/illuminazione.

Gli importi stimati dal C.T.U. per le pratiche in sanatoria sono stati portati in detrazione nella valutazione dei beni oggetto di vendita.

STIMA

In ordine ai criteri utilizzati per pervenire alla stima degli immobili oggetto di vendita, il C.T.U. ha riferito quanto segue.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, il C.T.U. ha riscontrato che, in base ai dati rilevati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024 Nomisma e dalla Fimaa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari aderente a Confcommercio, le previsioni sul mercato immobiliare in Italia facevano ben sperare per il 2025.

La già presente ripresa avrebbe continuato a mostrarsi più evidente in tutta la nazione, anche grazie al taglio dei tassi della BCE, con un fatturato immobiliare che si stimava sarebbe cresciuto del 3,4% entro la fine del 2024 e del 5,7% per il 2025 (dati rilevati all'European Outlook 2025, presentato il 13 settembre 2024).

Dopo i difficili anni della pandemia, il periodo più buio del mercato immobiliare italiano sembra stare per concludersi definitivamente.

Secondo l'ultima indagine sull'andamento del mercato immobiliare della Fimaa, a partire dal primo trimestre del 2024 gli italiani sono tornati ad interessarsi all'acquisto della casa. A giustificare questa fiducia il C.T.U. ha citato almeno tre motivi:

- il calo dei tassi di interesse sui mutui
- la voglia di investimenti per locazione che porta a nuovi redditi
- la possibilità di scegliere una casa green che permetta di consumare meno nel lungo termine.

È interessante notare che sono in aumento anche le compravendite delle seconde case per uso turistico.

Il mercato immobiliare si rivela in netta salita rispetto al 2023: si è previsto infatti che il 2024 si sarebbe chiuso con 720.000 compravendite di tipo residenziale e circa 760.000 scambi nel 2025. I prezzi di vendita delle case più nuove cresceranno di circa il 3,1 % a livello nazionale, con un ulteriore aumento nelle grandi città. Questo perché gran parte degli immobili attualmente venduti sono vecchi ed i costi delle abitazioni che invece non richiedono importanti interventi di riqualificazione tendono di conseguenza ad apparire leggermente più alti.

Per quanto riguarda il mercato degli immobili non residenziali, il RAPPORTO IMMOBILIARE 2024 dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate attesta che *"nel 2023 si interrompe la crescita che, dal 2014, accompagna il settore non residenziale, con l'unica eccezione del calo delle compravendite registrato nel 2020, dovuto agli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese. La Figura 1, che illustra la serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004, evidenzia una riduzione dei volumi scambiati anche nel comparto delle Altre destinazioni, che aveva già manifestato un'inversione di tendenza lo scorso anno, e, con maggiore forza, nei settori residenziale e delle pertinenze"*.

In particolare, per il settore produttivo *"dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%), la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019) e il rialzo del 2022 prossimo al 7%, nel 2023 il mercato del settore produttivo registra una sensibile flessione, con una variazione negativa nel numero di transazioni di 3,8 punti percentuali rispetto all'anno precedente con 15.671 NTN"*.

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2023, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 33), risulta nel 2023 pari a 450 €/m², in calo di un punto percentuale rispetto al 2022, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata. Gran parte delle regioni risulta infatti in flessione o stabile. Solo due gli incrementi rilevati nelle quotazioni registrati nelle regioni Molise e Veneto, sebbene entrambi siano poco significativi per entità della variazione, +0,2%, e anche per quota di mercato, nel caso del Molise. Il tasso negativo più accentuato è quello del Lazio che, con una variazione negativa del 5,8%, perde in un biennio ben dieci punti percentuali sulle quotazioni.

La quotazione media più alta, a fronte della perdita di oltre due punti percentuali, resta quella della Liguria, intorno ai 700 €/m², seguita da quella di Valle d'Aosta, che resta stabile a 683 €/m² e Toscana, circa 570 €/m². Il Friuli-Venezia Giulia è ancora la regione con i valori medi del produttivo più bassi, l'unica che non supera i 300 €/m²; altra regione del nord Italia con quotazioni sotto la media nazionale è il Piemonte, con il valore di 327€/m².

A livello di macroaree, i tassi di variazione dei valori, sul 2022, sono tutti negativi, con la perdita maggiore, prossima ai tre punti percentuali, rilevata nell'area del Centro e di poco superiore al 2% delle Isole, a seguire il Nord Ovest, -0,8%, il Nord Est, -0,4%, e il Sud, -0,5%. Le quotazioni medie più elevate sono quelle di Centro e Nord Ovest, intorno ai 480 €/m².

Indagini di mercato

Il C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, ha ricercato il più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta.

Al fine di ottenere i valori di mercato delle unità immobiliari in esame, ubicate nel Comune di Canelli, tra Via I° Maggio e Viale Risorgimento, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di unità immobiliari ubicate

in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari);
- ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale, sia nazionale;
- ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, il Perito estimatore, in base alla sua conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, ha estrinsecato, dai dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (1° semestre 2024)

Comune di Canelli – Negozi e magazzini in zona “Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA” in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Negozi	800,00	1.200,00
Magazzini	410,00	630,00

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (1° semestre 2024)

Comune di Canelli - Uffici in zona “Centrale/P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA” in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Uffici	800,00	1.200,00

BORSINO IMMOBILIARE DI ASTI (MARZO 2025)

Comune di Canelli: zona “P.GANCIA-P.GIOBERT-P.AOSTA-C.LIBERTA”:

	€/mq	€/mq
Negozi	624,00	1.009,00
Uffici	658,00	1.048,00

AGENTI IMMOBILIARI (MARZO 2025)

Comune di Canelli:

“Viale Risorgimento - vende in ottima posizione di intenso passaggio giornaliero ampio locale commerciale attualmente concesso in locazione a rinomata attività negozio di abbigliamento. Ingresso su ampio vano negozio, retro e bagno oltre cantina di pertinenza. Ottima occasione! ideale anche ad uso ufficio.”

Superficie commerciale 100,00 mq - Prezzo 70.000,00 €”

700,00 €/mq

Comune di Canelli:

“Viale Risorgimento - vende in ottima posizione di intenso passaggio Negozio di 40 mq (attualmente uso ufficio) composto da: un locale al piano terra con bagno. L'accesso al locale avviene sia dal piano terra attraverso la vetrina, che dal retro. Le vetrine sono in alluminio e vetro singolo, le tapparelle delle porte balcone sul retro sono motorizzate, boiler elettrico.

Il negozio è fronte piazza, molto ben visibile dall'ampio parcheggio pubblico antistante. Il riscaldamento è centralizzato con termo valvole. L'unità è sita al piano terra di un edificio degli anni 70 in buono stato manutentivo nelle parti comuni.”

Superficie commerciale 40,00 mq - Prezzo 36.000,00 €”

900,00 €/mq

Il C.T.U., prima di indicare il valore unitario dell'unità immobiliare in vendita, ha ritenuto opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato del bene da stimare:

- l'ubicazione e la posizione del fabbricato, in una zona compresa tra Via I° Maggio e Viale Risorgimento, apprezzata nel mercato immobiliare di Canelli per insediamenti commerciali e direzionali;
- presenza di un mercato immobiliare per destinazioni commerciali e direzionali in fase di stagnazione negli ultimi anni e in leggera ripresa nell'ultimo semestre 2024;
- buona posizione del fabbricato rispetto al centro abitato di Canelli;
- buon orientamento ed esposizione in una zona caratterizzata da insediamenti edilizi dei primi anni '60;
- necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Alla luce di quanto su esposto, considerando l'omogeneità dei valori tra locali commerciali e direzionali, il C.T.U. ha ritenuto di assegnare a tutte le unità immobiliare il valore commerciale unitario di 600,00 €/mq.

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 70% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 30% della superficie dei balconi.
- 30% per i primi 25 mq di sviluppo e 10% per la quota eccedente dei terrazzi.

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali cui si rinvia.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale unità imm. Foglio 14, particella n. 382, sub 5

Locali commerciali al piano t.:

Locali principali:.....mq 182,00

Locali non commerciali:

Spogliatoio/dispensa/cantina:mq 79,00

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (182 + 79x0,25) = 201,75 mq

in c.t. mq 202,00

Superficie commerciale unità imm. Foglio 14, particella n. 382, sub 6

Locali ad uso ricreativo al piano t.:

Locali:.....mq 180,10

in c.t. mq 180,00

Superficie commerciale unità imm. Foglio 14, particella n. 382, sub 7

Locali direzionali al piano al p.1°:

Locali principali.....mq 190,00

Balcone mq 8,50

Terrazzo.....mq 145,00

Locali non direzionali:

Scala/C.T.:mq 33,00

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (190 + 8,50x0,30 + 25x0,30 + 120x0,10 + 33x0,25) = 220,30 mq

in c.t. mq 220,00

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare con riferimento alla superficie commerciale, è:

$$\text{mq } (202 + 180 + 220) \times 600 \text{ €/mq} = \text{€ } 361.200,00$$

A tale valore vanno scorporati i costi delle pratiche di sanatoria, per un importo complessivo sommariamente stimato in 8.500,00 €.

€ 361.200,00 - 8.500,00 = 352.700,00 €

in c.t. 353.000,00

diconsi euro trecentocinquantatremila/00.

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ECC., DI NATURA CONDOMINIALE, DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI, ONERI VARI

Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. e dalla documentazione da esso esaminata in relazione ai beni in vendita risulta che su detti beni non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità).

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un condominio.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Il C.T.U. ha riferito che il regime fiscale degli immobili in vendita, intestati ad una Società, prevede che la vendita sia soggetta ad IVA, con applicazione della mera imposta di registro con importo fisso, precisandosi tuttavia che il regime fiscale della vendita dipenderà da vari fattori e potrà essere verificato solo al momento del trasferimento, all'occorrenza mediante consulente fiscale. Si invitano comunque gli interessati a valutare le varie opzioni.

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

Al momento della redazione della C.T.U., le unità immobiliari erano sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui il C.T.U. ha provveduto alla redazione degli stessi.

L'immobile distinto al **F. 14, Particella n. 382, sub 5** dispone ora dell'A.P.E., regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2025 105557 0006 del 21/03/2025 e valido sino al 31/12/2026, da cui emerge che l'immobile ad uso negozi e botteghe rientra nella **classe energetica F** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 503,59 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 87,76 Kwh/mq.anno.

L'immobile distinto al **F. 14, Particella n. 382, sub 7** dispone ora dell'A.P.E., regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2025 105557 0005 del 21/03/2025 e valido sino al 31/12/2026, da cui emerge che l'immobile ad uso uffici e studi privati rientra nella **classe energetica G** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 263,67 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 0,00 Kwh/mq.anno.

L'immobile distinto al **F. 14, Particella n. 382, sub 6** dispone ora dell'A.P.E., regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2025 105557 0004 del 21/03/2025 e valido sino al 21/03/2035, da cui emerge che l'immobile ad uso teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili rientra nella **classe energetica G** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 185,26 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 0,61 Kwh/mq.anno.

**ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI)
DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 03/04/2025, in relazione agli immobili oggetto di vendita sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere annotate:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto in data 13/02/2023 al Reg. Gen. 1269 Reg. Part. 1048

a favore di: [REDACTED]
per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1,2,3,4
contro: [REDACTED]
per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1,2,3,4

ISCRIZIONI CONTRO

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritta in data 15/11/2006 al Reg. Gen. 12707 Reg. Part. 2837

a favore di: [REDACTED]
per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1,2 (l'insieme dei subalterni 1 e 2, corrisponde all'insieme degli attuali subalterni 5, 6 e 7), 3,4 (le particelle 382 e 534, corrispondono all'attuale consistenza della particella 382 che deriva dalla fusione delle stesse)
contro: [REDACTED]
per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1,2 (l'insieme dei subalterni 1 e 2, corrisponde all'insieme degli attuali subalterni 5, 6 e 7), 3,4 (le particelle 382 e 534, corrispondono all'attuale consistenza della particella 382 che deriva dalla fusione delle stesse)

§ § §

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 **16/07/2026 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 "*Regolamento 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 concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri 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 dell'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 riduzione 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 UNICO

Prezzo base: € 285.000,00 (Euro Duecentottantacinquemila/00).

Offerta minima: € 213.750,00 (Euro Duecentotredicimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00.

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

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in

vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it: su tale portale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i 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”.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 15/07/2026**, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L’offerta d’acquisto è **irrevocabile** ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta di acquisto deve indicare:

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile del soggetto offerente che, ove coniugato, dovrà anche indicare il regime patrimoniale dei coniugi; qualora l’offerente 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; qualora l'offerente sia 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; qualora l'offerente sia minorenni, 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; qualora l'offerente sia un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà 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 per persona da nominare a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;

L'offerente dovrà altresì dichiarare 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 depositarle successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

- 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, ciò onde consentire al Professionista delegato, nel caso in cui la cauzione debba essere restituita, di provvedervi; in mancanza, l'offerente non potrà rivalersi sulla procedura per il pregiudizio che dovesse derivargli dall'omessa comunicazione;

- 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;

- l'offerente è invitato a dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585, comma 3°, c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui dovrà risultare il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione, ex art. 179 del codice civile, del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente, anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente, anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante del beneficiario, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità giuridica), copia del documento (ad esempio, Certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la Procura o l'Atto di nomina con cui sono conferiti e che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, detto in altri termini se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

CAUZIONE E BOLLO

L'offerente, **prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica**, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato al Tribunale di Asti: "*Tribunale di Asti Esec. Imm. RGE 22/2023*" al seguente IBAN: **IT35R0853022501000000292399** (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. 22/2023, lotto unico, versamento cauzione*" e dovrà essere effettuato in modo tale che l'**accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 445/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

In caso di mancata aggiudicazione all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito, al netto degli eventuali oneri bancari, ai soggetti offerenti non aggiudicatari. 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 professionista delegato non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

Il 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 **un'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** il Professionista darà avvio alla **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 in tal caso l'offerta migliore in base ai criteri di legge); **la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte del professionista delegato.**

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 16/07/2026 al 22/07/2026, 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 prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Pagamento da parte dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

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

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Il tutto, 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

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.

Infatti, 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

- Subentro nel contratto di mutuo ex art. 41 comma 5 TUB

Ove il creditore precedente 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 con-

tratto 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, ove l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento del creditore fondiario 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.

- Pagamento diretto al creditore fondiario

Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, sempre relativamente ai immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. lgs. n.385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1° gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. lgs. n.385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.

Pertanto, 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 sul conto corrente bancario intestato alla Procedura il residuo 20 % (oltre all'importo per le spese di trasferimento ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015).

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

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.

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 e gli esborsi 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 potrà dichiarare, su segnalazione del Professionista delegato, la decadenza dell'aggiudicatario e potrà pronunciare 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 potrà essere tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

*** **

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, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista delegato presso il proprio studio in Alba, Via Cerrato n. 1, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8,00 e le ore 20,00.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disp.att. del c.p.c..

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, al momento dell'aggiudicazione dovrà ivi eleggere domicilio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - Corso Francia n. 81 - 10138 - TORINO

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 la 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 08/05/2026.-

Il Professionista Delegato

Avv. Silvano Stroppiana

