

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 163-2022 R.G.E. Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott. G. Morbelli

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Ferrero

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Anna Ferrero (C.F.: FRRNNA82B64A479O, fax 0141-971424, P.E.C.: anna.ferrero@ordineavvocatialba.eu) con studio in San Damiano D'Asti (AT) – Via Garibaldi n. 11-2, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, e del successivo provvedimento emesso dal Tribunale di Asti, visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32,

- avvisa che si procederà alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

il giorno **25 novembre 2026 alle ore 15,00 unico lotto**, avanti al delegato alla vendita Avv. Anna Ferrero, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n. 11-2, dei seguenti immobili **per la piena proprietà, tranne che per i seguenti immobili per la solo nuda proprietà: in Diano d'Alba Catasto Fabbricati F.5 mapp. 549 sub. 14, 15, 12 (BCNC corte e camminamenti, nuda proprietà solo pro quota limitatamente ai millesimi di comproprietà indivisa afferenti ai sub. 14 e 15) e i terreni in Diano D'Alba F.5 mapp. 613 (già parte del mappale 123) e F.5 mapp. 622 (già parte del mappale 235) solo per la nuda proprietà.**

Per tutti i dati ci si riporta integralmente alle perizie del CTU

LOTTO UNICO

UNITA' NEGOZIALE 1

Catasto Fabbricati Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 587 Sub.6, cat. A/3, classe 2, Consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale: 362 mq, (totale escluse aree scoperte: 362 mq), Rendita € 553,15, Via Bertinetti 5, Piano S1-T-1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.7, cat. C/2, classe 2, Consistenza 27 mq, superficie catastale 42 mq, Rendita € 37,65, Via Bertinetti 5, Piano S1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.8, cat. C/2, classe 2, Consistenza 36 mq, superficie catastale 51 mq, Rendita € 50,20, Via Bertinetti 5, Piano S1.

Foglio 5 mappale 587 Sub.9, BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTE LE UIU – CORTE Via Bertinetti 5, Piano T.

Foglio 5 mappale 549 Sub.12, CORTE E CAMMINAMENTI – BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI Via Bertinetti 6, Piano T. **solo in vendita per la nuda proprietà**

Foglio 5 mappale 549 Sub.13, cat. D/10, Rendita € 10.083,32, Via Bertinetti 6, Piano S1-T-1.

Foglio 5 mappale 549 Sub.14, cat. A/3, classe 2, Consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale: 400 mq, (totale escluse aree scoperte: 379 mq), Rendita 62 € 601,25, Via Bertinetti 6, Piano S1-T-1. **solo in vendita per la nuda proprietà**

Foglio 5 mappale 549 Sub.15, cat. C/6, classe 2, Consistenza 60 mq, superficie catastale 76 mq, Rendita € 133,25, Via Bertinetti 6, Piano T. **solo in vendita per la nuda proprietà**

Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 587, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1000 mq.

Foglio 5 mappale 549, qualità Ente Urbano, superficie catastale 7213 mq.

Detti fabbricati con propria area di pertinenza risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: strada pubblica, altro foglio, mappali NN. 575, 583, 578, 585, 579, 247, 238, 411, 158 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA salvo altri o variati.

UNITA' NEGOZIALE 2

Terreni censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA

Foglio 5 mappale 613, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 931 mq, Reddito Dominicale € 6,01, Reddito Agrario € 3,85. **solo in vendita per la nuda proprietà**

Foglio 5 mappale 622, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 905 mq, Reddito Dominicale € 5,84, Reddito Agrario € 3,74. **solo in vendita per la nuda proprietà**

Foglio 5 mappale 620, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 708 mq, Reddito Dominicale € 4,57, Reddito Agrario € 2,93.

Foglio 5 mappale 421, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2450 mq, Reddito Dominicale € 35,43, Reddito Agrario € 20,25.

Foglio 5 mappale 171, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 625 mq, Reddito Dominicale € 9,04, Reddito Agrario € 5,16. Annotazioni di stadio:

Foglio 5 mappale 172, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 657 mq, Reddito Dominicale € 9,50, Reddito Agrario € 5,43.

Foglio 5 mappale 173, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1042 mq, Reddito Dominicale € 15,07, Reddito Agrario € 8,61.

Foglio 5 mappale 610, qualità prato, classe 1, superficie catastale 873 mq, Reddito Dominicale € 4,73, Reddito Agrario € 4,51.

Foglio 4 mappale 31, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1654mq, Reddito Dominicale € 14,09, Reddito Agrario € 8,97.

-Foglio 4 mappale 32, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2046 mq, Reddito Dominicale € 17,44, Reddito Agrario € 11,10.

Foglio 5 mappale 109, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 21 mq, Reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,09.

Foglio 5 mappale 110, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 415 mq, Reddito Dominicale € 2,68, Reddito Agrario € 1,71.

Foglio 5 mappale 111, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 640 mq, Reddito Dominicale € 4,13, Reddito Agrario € 2,64.

Foglio 5 mappale 112, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1060 mq, Reddito Dominicale € 6,84, Reddito Agrario € 4,38.

Foglio 5 mappale 113, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 674 mq, Reddito Dominicale € 4,35, Reddito Agrario € 2,78. .

Foglio 5 mappale 125, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 835 mq, Reddito Dominicale € 5,39, Reddito Agrario € 3,45.

Foglio 5 mappale 127, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 720 mq, Reddito Dominicale € 4,65, Reddito Agrario € 2,97.

Foglio 5 mappale 169, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1460 mq, Reddito Dominicale € 21,11, Reddito Agrario € 12,06.

Foglio 5 mappale 170 Porz. AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1300 mq, Reddito Dominicale € 18,80, Reddito Agrario € 10,74.

Foglio 5 mappale 170 Porz. AB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 95 mq, Reddito Dominicale € 0,61, Reddito Agrario € 0,39.

Foglio 5 mappale 184 Porz. AA, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1035 mq, Reddito Dominicale € 14,97, Reddito Agrario € 8,55.

Foglio 5 mappale 184 Porz. AB, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 207 mq, Reddito Dominicale € 0,37, Reddito Agrario € 0,05.

Foglio 5 mappale 186, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 4570 mq, Reddito Dominicale € 66,09, Reddito Agrario € 37,76.

Foglio 5 mappale 230, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 467 mq, Reddito Dominicale € 3,01, Reddito Agrario € 1,93.

Foglio 5 mappale 231, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 435 mq, Reddito Dominicale € 2,81, Reddito Agrario € 1,80.

Foglio 5 mappale 232, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1600 mq, Reddito Dominicale € 10,33, Reddito Agrario € 6,61.

Foglio 5 mappale 247, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 3226 mq, Reddito Dominicale € 46,65, Reddito Agrario € 26,66.

Foglio 5 mappale 340, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 90 mq, Reddito Dominicale € 1,30, Reddito Agrario € 0,74.

Foglio 5 mappale 579, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1735 mq, Reddito Dominicale € 25,09, Reddito Agrario € 14,34.

Foglio 5 mappale 581, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2841 mq, Reddito Dominicale € 41,08, Reddito Agrario € 23,48.

UNITA' NEGOZIALE 3

Catasto Terreni Comune di MONTELUPO ALBESE

Foglio 4 mappale 40, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1189 mq, Reddito Dominicale € 8,60, Reddito Agrario € 4,61.

Foglio 4 mappale 56, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 11310 mq, Reddito Dominicale € 122,66, Reddito Agrario € 81,78.

Foglio 4 mappale 219, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 825 mq, Reddito Dominicale € 5,97, Reddito Agrario € 3,20.

Foglio 4 mappale 221, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2168 mq, Reddito Dominicale € 23,51, Reddito Agrario € 15,68

Foglio 4 mappale 233 Porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 34 mq, Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,11.

Foglio 5 mappale 233 Porz. AB, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 2 mq, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01.

Foglio 4 mappale 259, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 318 mq, Reddito Dominicale € 2,30, Reddito Agrario € 1,23.

Foglio 4 mappale 325, qualità prato, classe 2, superficie catastale 53 mq, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,18.

UNITA' NEGOZIALE 4

Catasto Terreni Comune di SERRALUNGA D'ALBA

Foglio 4 mappale 111, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 6065 mq, Reddito Dominicale € 51,68, Reddito Agrario € 31,32.

Foglio 4 mappale 120, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1254 mq, Reddito Dominicale € 10,69, Reddito Agrario € 6,48.

Foglio 4 mappale 222, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 3561 mq, Reddito Dominicale € 30,35, Reddito Agrario € 18,39.

DESCRIZIONE IMMOBILI

UNITA NEGOZIALE 1

FABBRICATO A

Nel Comune di Diano D'Alba, Via Bertinetti n. 5 e n. 6 piena proprietà, il tutto così distinto a Catasto Fabbricati del

-Comune di DIANO D'ALBA Foglio 5, N.587 Subb. 6,7, 8 e 9.

Descrizione immobile

Al cortile superiore (lato Nord) si accede dalla strada pubblica attraversando il mappale N.549 (facente parte del medesimo LOTTO 1) ed al cortile inferiore (lato Sud), a detta dell'esecutato, si accede dalla strada pubblica attraversando i mappali F.5 N.151e F.5 N.411 (di proprietà di terzi). Dagli atti notarili rinvenuti dal C.T.U. non compare detta servitù segnalata dall'esecutato e pertanto non risulta Codificata

Detto FABBRICATO A è composto dai seguenti locali: al PIANO INTERRATO: n.2 cantina/deposito e n.1 cantina, al PIANO TERRENO: locale di sgombero, vano scala, cucina, soggiorno, n.2 disimpegni, n.3 camere, vano scala e portico aperto; al PIANO PRIMO: n.2 locali di sgombero (ex fienile) con vano scala, n.3 camere, vano scala, disimpegno, bagno e n.3 balconi.

Le caratteristiche del suddetto FABBRICATO A sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta in perizia e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI dal N.5.1 della perizia. al N.5.4.

Le caratteristiche interne ed esterne sono: come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il fabbricato di abitazione con locali accessori e corte internamente risulta in pessimo stato di conservazione. Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in mattoni tamponata con

murature. Il tetto è costituito da una struttura in legno con un manto di copertura in coppi. Le murature esterne sono state intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici, mentre le persiane sono anch'esse in legno. Le pavimentazioni all'interno dell'abitazione sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Il cortile posto al piano terreno è composto da una superficie in terra battuta con ghiaia, mentre il cortile posto al piano interrato è in parte in cls (calcestruzzo) e in parte in terra, con alcune aree destinate a spazi verdi.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U.

piano interrato: cantina / deposito: mq 36, cantina: mq 80; cantina / deposito: mq 27;

piano terreno: locale di sgombero (ex stalla): mq 70; cucina: mq 12, soggiorno: mq 18; camera: mq 16; disimpegno: mq 16; camera: mq 14, camera: mq 14; bagno: mq 7, disimpegno: mq 5; portico aperto: mq 41;

piano primo: locale di sgombero (ex fienile): mq 123; camera: mq 16; camera: mq 24; camera: mq 18; disimpegno: mq 8; bagno: mq 6; locale di sgombero (ex fienile): mq 41; balcone: mq 2; balcone: mq 2; balcone: mq 2.

FABBRICATO B (solo nuda proprietà)

L'immobile, piena proprietà, è sito nel Comune DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.6: fabbricato di abitazione con locali accessori e corte/piazzale censito al catasto fabbricati del comune di DIANO D'ALBA Foglio 5, N.549 Subb. 12, 14 e 15. Detto FABBRICATO B è composto dai seguenti locali: al PIANO INTERRATO: centrale termica e ripostiglio, al PIANO TERRENO: n.3 camere, vano scala, n.2 disimpegni, n.2 bagni, soggiorno autorimessa e porticato, al PIANO PRIMO: n.4 camere, vano scala, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e balcone. Le caratteristiche del suddetto FABBRICATO B sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con gli ALLEGATI N.14.1 e N.14.2 della perizia e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabili consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con la perizia. Le caratteristiche interne ed esterne sono: come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il fabbricato di abitazione con locali accessori e corte/piazzale internamente risulta in buono stato di conservazione. Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in cemento armato tamponata con murature. Il tetto è composto da una struttura in legno con un manto di copertura in coppi e tegole in cemento portoghesi. Le murature esterne sono state intonacate e tinteggiate. Gli

infissi esterni sono in legno con vetri doppi, mentre le avvolgibili sono in plastica. Le pavimentazioni all'interno dell'abitazione sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Il cortile è realizzato con pavimentazione in autobloccanti/cls, con alcune aree a verde. Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. nella perizia. Piano interrato: centrale termica e ripostiglio: mq 13; piano terreno: camera mq 45; disimpegno: mq 19; ripostiglio: mq 2; camera: mq 14; camera: mq 17; bagno: mq 7; disimpegno: mq 10; soggiorno: mq 30; ripostiglio: mq 6; bagno: mq 10; autorimessa: mq 59; portico: mq 105; piano primo: soggiorno: mq 27; cucina: mq 29; camera: mq 17; camera: mq 16; disimpegno: mq 17; bagno: mq 6; camera: mq 14; camera: mq 16; balcone: mq 49.

FABBRICATO C

Sito in DIANO D'ALBA (CN) Via Bertinetti n.6: agricolo ad uso cantina - corte/piazzale censiti al catasto fabbricati del comune di DIANO D'ALBA F.5 N.549 Subb. 12 e 13. Detto FABBRICATO C è composto dai seguenti locali: al PIANO INTERRATO: n. 8 locali cantina di cui uno anche esposizione e degustazione, wc e porticato aperto al PIANO TERRENO: tettoia aperta, deposito attrezzi macchinari, deposito autorimessa, cantina, locale di deposito, anti wc, wc terrazza carrabile con zona area scoperta pompe calore. PIANO PRIMO: rampa, porticato aperto, n.2 locali tecnici. Le caratteristiche del suddetto FABBRICATO C sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta nella perizia. Le caratteristiche interne ed esterne sono: come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il fabbricato agricolo ad uso cantina - corte/piazzale internamente risulta in buono stato di conservazione. Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in cemento armato tamponata con murature. Il tetto è costituito da una struttura in legno lamellare con un manto di copertura in coppi. Le murature esterne sono state intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, mentre i portoni sono realizzati in legno e portoni sezionali in materiale plastico. Le pavimentazioni interne sono in ceramica o calcestruzzo (cls). Il cortile è composto da una pavimentazione in autobloccanti/cls con alcune aree destinate a spazi verdi. Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U.: piano interrato: cantina: mq 86; cantina: mq 152; cantina: mq 130; cantina: mq 18; cantina: mq 85, cantina: mq 242; cantina: mq 49; cantina esposizione degustazione: mq 99; wc: mq 6; portico aperto: mq 230; piano terreno: tettoia aperta: mq 12; deposito attrezzi macchinari: mq 90; deposito autorimessa: mq 41; cantina: mq 186, deposito: mq 10; anti wc: mq 2; wc: mq 4; terrazza carrabile: mq 484; terrazza – area scoperta pompe calore: mq 30; piano primo: portico aperto: mq 383; locale tecnico: mq 15; locale tecnico: mq 10; rampa: mq 72.

UNITA' NEGOZIALE 2-3-4 DESCRIZIONE IMMOBILI

I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.5 NN. 610, 613, 622, 125, 620 e 127 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: torrente Talloira, i mappali NN. 120, 1303, 616, 614, 624, 1336, 1325, 472, 407 e 536 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA salvo altri o variati.

I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.5 NN. 230, 109, 110, 111, 231, 113, 112 e 232 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: torrente Talloira, il mappale N. 229 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA, strada pubblica salvo altri o variati. I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.5 NN. 579, 581, 173, 184, 186, 340, 171, 172, 421, 169, 170 e 247 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: i mappali NN. 580, 582, 174, 183, 182, 181, 185, 187, 188, 422, 555, 238, 587 e 549 del Foglio 5 di DIANO D'ALBA salvo altri o variati.

I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.4 NN. 31 e 32 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: i mappali NN. 33, 216, 45, 134, 46, 30, 221 del Foglio 4 di DIANO D'ALBA ed altro foglio di mappa salvo altri o variati.

. I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di MONTELUPO ALBESE F.4 NN. 56, 233, 221, 259 e 219 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: i mappali NN. 66, 349, 348, 222, 281, 46 del Foglio 4 di MONTELUPO ALBESE, strada, mappali NN. 55 e 434 del Foglio 4 di MONTELUPO ALBESE salvo altri o variati.

I terreni individuati dai mappali censiti al Catasto Terreni Comune di MONTELUPO ALBESE F.4 NN. 40 e 325 risultano formanti un corpo unico e risultano confinanti con: torrente Talloira, il mappale N. 324 del Foglio 4 di MONTELUPO ALBESE, canale ed altro foglio salvo altri o variati.

Il terreno individuato dal mappale censito al Catasto Terreni Comune di SERRALUNGA ALBESE F.4 N. 111 risulta confinante con: i mappali NN. 413, 412, 110, 109, 108, 107, 617 del Foglio 4 di SERRALUNGA ALBESE ed altro foglio di mappa salvo altri o variati.

Il terreno individuato dal mappale censito al Catasto Terreni Comune di SERRALUNGA ALBESE F.4 N. 120 risulta confinante con: i mappali NN. 128, 127, 119 del Foglio 4 di SERRALUNGA ALBESE, torrente Talloira, il mappale N. 598 del Foglio 4 di SERRALUNGA ALBESE e strada salvo altri o variati.

Il terreno individuato dal mappale censito al Catasto Terreni Comune di SERRALUNGA ALBESE F.4 N. 222 risulta confinante con: i mappali NN. 557, 556, 223, 235 del Foglio 4 di SERRALUNGA ALBESE e strada salvo altri o variati.

Situazione urbanistica

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA (CN) è emerso che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sito in DIANO D'ALBA (CN), Via Bertinetti n.5 e n.6, individuato in mappa Catasto Terreni Comune di DIANO D'ALBA F.5 N.587 e 549

il mappale Foglio 5 mappale N.549

Parte (33,3%) in Aree Agricole Produttive, parte (48,7%) in Aree Produttive Consolidate "P", parte (12,2%) in Aree Residenziali Consolidate "R", parte (5,8%) in Aree per Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi "Si", parte (93,7%) in Classe II (Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici), parte (5,3%) in Classe III (Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato nelle N.T.A.), parte (1%) in Classe IIIa2 (Porzioni di territorio per lo più inedificate caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio-torrentizia-dissesti) a pericolosità molto elevata. Non è consentita la nuova edificazione), parte (1%) in Area con pericolosità molto elevata o elevata (Ee);

il mappale Foglio 5 mappale N.587

parte (40,6%) in Aree Agricole Produttive, parte (59,4%) in Aree Residenziali Consolidate "R", parte (74%) in Classe II (Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici), parte (26%) in Classe III (Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato nella N.T.

I Vincoli incidenti sugli immobili comportanti l'inedificabilità:

-il mappale F.5 N.549 in parte ricade in VINCOLO DEL RISPETTO STRADALE (mt.30) ex D.Lgs. 285/92 (Codice della Strada)

-il mappale F.5 N.549 (in parte) ricade in area sottoposta a VINCOLO ex L.R.56/77 art.29 relativo alle fasce spondali di rispetto delle acque pubbliche (mt.100)

- il mappale F.5 N.549 (in parte) è compreso in FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA COLLINARI (art. 4.4 delle NTA): trattasi di una fascia di rispetto inedificabile di almeno mt.10 dall'asse dell'alveo attuale, comprese le zone di testata,

Comportanti speciali autorizzazioni:

- le particelle: Foglio di mappa n° 5 mappali N.549 e N.587 ricadono in AREA SOGGETTA A VINCOLO ex D.Lgs. 22-01-2004 n.42 (in precedenza D.Lgs. 490/99) in quanto di interesse paesaggistico relativamente alle fasce spondali (mt.150)

-le particelle: Foglio di mappa n° 5 mappali N.549 e N.587 ricadono in Area a VINCOLO per scopi Idrogeologici, ai sensi della L.R. 09-08-1989 n.45.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:

- solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc...,

-le procedure e le normative (e di conseguenza anche le sanzioni ed i costi correlati), all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero essere nel frattempo variate rispetto a quelle ipotizzate nella perizia.

Fabbricato A - Abitazione fabbricato rurale – attuale mappale F.5 N.587:

A1 - SCIA alternativa al PdC N.5/2019 del 27-02-2019 per ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato rurale a due piani f.t. e seminterrato con trasformazione da deposito/portico in locali da destinare a degustazione, esposizione e vendita di prodotti agricoli

osservazioni: le opere previste con la SCIA alternativa al PdC N.5/2019 non sono state realizzate.

A2 - CILA in sanatoria N.25/2019 del 05-06-2019 per manutenzione straordinaria di unità immobiliare ad uso abitazione in fabbricato a due piani f.t. e seminterrato consistente in realizzazione di servizio igienico

osservazioni: agli atti del Comune, nel fascicolo di cui alla CILA N.25/2019, risulta una dichiarazione datata 26-06-2019 del Tecnico, che ha attestato che per il fabbricato, non sono stati rinvenuti provvedimenti amministrativi in quanto la costruzione del medesimo è avvenuta anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente il suddetto fabbricato non è stato oggetto di varianti o modifiche di sorta per le quali occorressero provvedimenti amministrativi o titoli amministrativi edilizi in genere. Visto l'immobile e le sue caratteristiche costruttive, risulta chiaro che è stato costruito in un'epoca ove non vi era l'obbligo di ottenere titoli abilitativi. Per eventuali future pratiche, il titolo abilitativo di riferimento sarà costituito dalle planimetrie di accatastamento di primo impianto. Per quanto riguarda la SCIA alternativa al PdC N.5/2019, dalle informazioni acquisite dal Tecnico

Comunale, la stessa non ha validità perché non è stata ottenuta la preventiva autorizzazione paesaggistica e perché non è stata prodotta la documentazione integrativa richiesta con lettera prot. 2830 del 28-03-2019. DERURALIZZAZIONE: Dalle visure catastali storiche risulta che detto immobile è stato accatastato al Catasto Fabbricati la prima volta il 24-06-2008, pertanto, in base alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA, con riferimento all'art. 9 della legge 26-02-1994, essendo il fabbricato un ex rurale accatastato dopo il 31-12-2001 (termine ultimo per accatastare gli ex fabbricati rurali) nel caso l'aggiudicatario (imprenditore agricolo/coltivatore diretto¹ o altro soggetto non imprenditore agricolo/coltivatore diretto) in futuro decidesse di ristrutturare o effettuare una manutenzione straordinaria, all'atto della presentazione della prima pratica il Comune chiederà di corrispondere gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso (somme oggi non quantificabili).

Fabbricato B – Abitazione al servizio dell'attività agricola – sull'attuale mappale F.5 N.549 (già mappali 161 – 162): titoli abilitativi:

B1 - Licenza di Costruzione N.48/1970 del 10-11-1970 per costruzione fabbricato abitazione rurale sul mappale F.5 N.247

B1bis - Certificato di abitabilità N.48/1970 del 28-06-1972 osservazioni: sui luoghi il fabbricato (evidenziato in verde nella seconda fig. che segue, indicato senza gli ampliamenti effettuati successivamente – posizione attuale di rilievo) si trova in una posizione diversa rispetto alla posizione indicata nel progetto approvato di cui alla Licenza di Costruzione N.48/1970. Il fabbricato, sulla tav. I, datata 16-05-1970, (e nella Licenza di Costruzione) risulta indicato sul mappale 247 (vedere prima fig. che segue), invece sulla tav. II, datata 21-01-1970, risulta indicato sui mappali 161 – 162 (vedere seconda fig. che segue). Se si considera quanto indicato sulla tav. I, il fabbricato risulta traslato di parecchi metri e su un'altra particella catastale. Se si considera quanto indicato sulla tav. II, il fabbricato risulta traslato su un'area diversa da quella prevista. Non vi è sovrapposizione tra stato di fatto e quanto riportato sulla tav. II del progetto come chiaramente rappresentato nella seconda fig. che segue (vedere fabbricato rappresentato con colore verde – posizione attuale di rilievo). Il Certificato di abitabilità N.48/1970 del 28-06-1972 indica chiaramente che l'immobile è stato edificato sul mappale N. 247, ma così non è.

B2 - Concessione Edilizia N.65/1992 del 09-12-1992 per ristrutturazione fabbricato rurale con realizzazione di nuova unità abitativa e cambio di destinazione d'uso (mappali 161 – 162).

osservazioni: la posizione planimetrica del fabbricato indicata sull'estratto di mappa sulla tav. I non risulta corretta rispetto alla reale posizione esistente (non vi è sovrapposizione); sulla tav. II lo “*stato esistente*” non risulta corrispondere a quanto precedentemente approvato con Licenza di Costruzione N.48/1970. Sono indicate maggiori superfici coperte e maggiori volumi e destinazioni d'uso diverse.

Inoltre, non risulta esser stata richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica per le nuove superfici coperte, per i nuovi volumi e per le opere previste oggetto di Concessione Edilizia N.65/1992. Di seguito si riportano le piante del fabbricato dalle quali si può chiaramente riscontrare che quanto rappresentato come "*stato esistente*" sul progetto di cui alla Concessione Edilizia N.65/1992 del 09-12-1992 non corrisponde a quanto precedentemente approvato con Licenza di Costruzione N.48/1970. B3 - Concessione Edilizia N.103/1993 del 16-02-1994 per variante alla C.E. n. 65/1992 in corso d'opera per ristrutturazione fabbricato rurale con realizzazione di nuova unità abitativa e cambio di destinazione d'uso. osservazioni: la posizione planimetrica del fabbricato indicata sull'estratto di mappa sulla tav. I non risulta corretta rispetto alla reale posizione esistente (non vi è sovrapposizione). Inoltre, non risulta essere stata richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica per le opere previste oggetto di Concessione Edilizia N.103/1993. N.B.: si ritiene che in base a quanto sopra relazionato, e come meglio illustrato nelle conclusioni del presente capitolo, l'immobile originario è stato realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo di cui alla Licenza di Costruzione N.48/1970 del 10-11-1970, pertanto i successivi interventi edilizi presuppongono che l'edificio sul quale si intende intervenire sia stato costruito legittimamente ma così non è. Qualsiasi intervento effettuato su costruzione abusiva, anche se non ancora accertata, costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consiste in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente

B4 - Permesso di Costruire N.53/2005 del 03-11-2005 per Costruzione di porticato aperto ed autorimessa ad un piano f.t. pertinenziali ed in ampliamento a fabbricato ad uso abitazione in area produttiva, su immobile censito al Catasto Terreni foglio 5, numero 549, ubicato in Via Bertinetti n. 6;

B5 - Variante a Permesso di Costruire n. 18/2006 del 13-07-2007 per costruzione di porticato aperto ed autorimessa ad un piano f.t. pertinenziali ed in ampliamento a fabbricato ad uso abitazione in area produttiva, nonché manutenzione straordinaria dell'edificio esistente, su immobile censito al Catasto Terreni foglio 5, numero 549, ubicato in Via Bertinetti n. 6; 4

B5bis - istanza di agibilità prot. 4676 del 05-07-2008 riferita alle opere di cui al Permesso di Costruzione N.53/2005 ed alla Variante Permesso di Costruire n. 18/2006 (con lettera prot. 5401 del 01-08-2008 è stata richiesta documentazione integrativa mai prodotta).

In base alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA non vi è doppia conformità perché la superficie utile residenziale dell'attuale fabbricato supera i 120 mq (limite dimensionale dell'alloggio per il proprietario o l'addetto alla sorveglianza nelle aree produttive). Inoltre, il fabbricato risulta spostato su un'area diversa da quella originariamente prevista

dal titolo abilitativo (Licenza di Costruzione N.48/1970 del 10-11-1970). La sovrapposizione tra la sagoma a terra dell'edificio in progetto e la sagoma di quello realizzato, per effetto della traslazione di questo, risulta inferiore al 50 per cento; pertanto, si configura come variazione essenziale al progetto approvato 2 così come codificato dall'Art.6 lettera d) comma 1 L.R. 08-07-1999 n.19, vi è stato un aumento illegittimo della superficie coperta e della volumetria ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, vi è stato altresì un aumento della superficie coperta e della volumetria senza la preventiva richiesta ed il successivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, tenuto conto che l'immobile ricade in AREA SOGGETTA A VINCOLO ex D. Lgs. 22-01-2004 n.42 (in precedenza D.Lgs. 490/99) in quanto di interesse paesaggistico relativamente alle fasce spondali (mt.150), non sarà possibile ottenere una sanatoria edilizia (vedere Art.6 comma 3 L.R. 08-07-1999 n.19) e pertanto il fabbricato non potrà essere commercializzato così come si trova oggi e risulta pertanto privo di valore commerciale.

Fabbricato C - Cantina – sull'attuale mappale F.5 N.549 (già mappali 161 – 162): titoli abilitativi: C1 - Licenza di Costruzione N.36/1970 del 23-05-1970 per costruzione complesso rurale sul mappale F.5 N.162

C1bis - Certificato di abitabilità N.36/1970 del 28-06-1972 complesso rurale sul mappale F.5 N.162

osservazioni: sui luoghi il fabbricato “cantina” (evidenziato con perimetro di colore rosso nella seconda fig. che segue, indicato senza gli ampliamenti effettuati successivamente – posizione attuale di rilievo) si trova in una posizione diversa rispetto alla posizione indicata (sul mappale N.162) nella Licenza di Costruzione N.36/1970 e nel progetto approvato di cui alla Licenza di Costruzione N.36/1970 (oggi si trova sul mappale N.161 ed altri dell'epoca e non sul mappale N.162 indicato in progetto e nella licenza come sottoindicato). Osservando la sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla tav. I datata 21-01-1970 di cui alla Licenza di Costruzione N.36/1970, (si veda figura che precede), si può chiaramente riscontrare che la cantina è stata edificata sulla “*Bialeira del Mulino*” dell'epoca e sulla ex “*strada comunale Valle Talloria*” e risulta altresì chiaro che è stata violata la distanza di 20 mt dalla strada provinciale come indicata nella suddetta tavola progettuale. C2 - Concessione Edilizia N.23/1988 del 29-07-1988 per trasformazione parziale da attuale sosta ricovero macchine agricole in cantina vinicola (sui mappali 161 – 162);

osservazioni: non risulta essere stata richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica (l'obbligo di richiedere tale autorizzazione è diventato obbligatorio dal settembre 1985)

C3 - Concessione Edilizia N.05/1991 del 12-06-1991 per trasformazione sosta attrezzi agricoli in cantina (sui mappali 161 – 162); osservazioni: non risulta essere stata richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Paesaggistica C4 - Concessione Edilizia N.96.044 del 06-10-2001 per

ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato a due piani f.t. e seminterrato ad uso deposito attrezzi, derrate e cantina (sui mappali 161 – 162); osservazioni: la tavola 2 di rilievo non corrisponde ai precedenti progetti approvati.

Confrontando le sezioni rispetto al progetto approvato di cui alla Licenza di Costruzione N.36/1970 il fabbricato risulta di maggior altezza con conseguente maggior volumetria e modifica della sagoma: L'altezza alla gronda autorizzata con la Licenza di Costruzione N.36/1970 è di 9,80 metri rispetto al cortile inferiore. Tuttavia, l'altezza alla gronda dichiarata come esistente nel rilievo, cioè quella precedentemente autorizzata (benché, come precedentemente indicato, fosse di 9,80 metri), risulta essere di 11,25 metri sulla tavola 2 della Concessione Edilizia N.96.044. Quest'ultima misura approssima l'altezza effettiva in loco. Pertanto, si è verificato un innalzamento non autorizzato di 1,45 metri rispetto alla quota di gronda (11,25 metri - 9,80 metri), comportando un aumento del volume ed una modifica della sagoma dell'edificio; il fabbricato risulta di maggior dimensioni in pianta con conseguente maggior volumetria e maggior superficie coperta:

- dimensioni piano seminterrato autorizzata con Licenza di Costruzione N.36/1970 = mt 34,20 x mt 12,80;
- dimensioni piano seminterrato dichiarata sulla tav. 2 della Concessione Edilizia N.96.044/2001 = mt 41,70 x mt 12,85;
- dimensioni piano terra autorizzata con Licenza di Costruzione N.36/1970 = mt 25,80 x mt 12,80.
- dimensioni piano terra dichiarata sulla tav. 2 della Concessione Edilizia N.96.044/2001 = mt 33,40 x mt 12,85;
- dimensioni piano primo autorizzata con Licenza di Costruzione N.36/1970 = mt 25,80 x mt 12,80.
- dimensioni piano primo dichiarata sulla tav. 2 della Concessione Edilizia N.96.044 = mt 33,25 x mt 12,85.

C4bis - Autorizzazione L.R. 20-89 N.06-2001 - Autorizzazione Comunale in virtù di sub-delega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti di cui alle Leggi 29-06-1939 n.1497 e 08-08-1985 n.431.

osservazioni: la prima autorizzazione risulta ottenuta per le finalità del vincolo paesaggistico però con riferimento ad un progetto che non risulta essere stato legittimamente ottenuto come illustrato nelle pagine che precedono. **Il CTU dichiara quanto segue: si ritiene che in base a quanto sopra relazionato, e come meglio illustrato nelle conclusioni del presente capitolo, l'immobile originario è stato realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo di cui alla Licenza di Costruzione N.36/1970 del 23-05-1970, pertanto i successivi interventi edilizi presuppongono che l'edificio sul quale si intende intervenire sia stato costruito legittimamente ma così non è. Qualsiasi intervento effettuato su costruzione abusiva, anche se non ancora accertata,**

costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consiste in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente.

C5 - Concessione Edilizia N.01.072 del 14-10-2002 per variante alla Concessione Edilizia N.96.044 per ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato a due piani f.t. e seminterrato ad uso deposito cantina e costruzione porticati rampa (sui mappali 161 – 162).

C5bis - istanza di usabilità prot. 5938 del 20-09-2004 riferita alle opere di cui alla Concessione Edilizia N.96.044/2001 ed alla Variante Concessione Edilizia N.01.072/2002 (con lettera prot. 5488 del 12-08-2005 è stata richiesta documentazione integrativa mai integralmente prodotta).

C6 - Permesso di Costruire N.65/2006 del 28-08-2012 per ampliamento di fabbricato produttivo esistente ad uso cantina (attività vitivinicola specializzata) e deposito a due piani f.t. e seminterrato mediante realizzazione di locale seminterrato da adibire a cantina invecchiamento e antistante portico aperto.

C7 – Permesso di Costruire N.47/2010 del 29-07-2011 per ristrutturazione edilizia di fabbricato a due piani f.t. e seminterrato ad uso deposito attrezzi, derrate e cantina consistente in sostituzione della copertura (struttura portante e manto) con inserimento di impianto fotovoltaico integrato.

C8 - Permesso di Costruire N.26/2012 del 18-10-2012 per opere di riassetto idrogeologico per ripristino viabilità agricola consistente in: posa di condotta di tubi di cls autoportante, di pozzetti in cls prefabbricato, ripristino della sede stradale, realizzazione fossi di guardia e di palificata doppia in legno per ripristino area oggetto di smottamento con retrostante setto e tubo drenante, su immobile censito al Catasto Terreni foglio 5, numero 139, 171, 185, 186, 187, 188, 190, 190, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 208, 236, 340, 422 ubicato in Via Bertinetti.

C9 - Permesso di Costruire N.4/2013 del 27-06-2013 per eseguire i lavori di Variante a Permesso di Costruire n. 65/2006 del 28-08-2012 per ampliamento di fabbricato produttivo esistente ad uso cantina (attività vitivinicola specializzata) e deposito mediante realizzazione di locali a piano seminterrato da adibire a locale degustazione, uffici, servizi, locale stoccaggio, cantina invecchiamento e antistante porticato aperto, su immobile censito al Catasto Terreni foglio 5, numero 549, 587, ubicato in Via Bertinetti.

C10 - SCIA 2014/02 presentata il 15-03-2014 prot.1672 - segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'art. 49, comma 4 bis, Legge 31/07/2010 n. 122 per le opere di variante ai lavori di ampliamento di fabbricato rurale ad uso cantina sito in frazione Valle Talloira Via Bertinetti. P.C. N.65/2006 del 28-

08-2012 e P.C. N. 4/2013 del 27-06-2013.

C11 - SCIA 2016/23 presentata 07-07-2016 prot.5495 - segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'art. 22 e 23, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, L. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n.160 per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nell'esecuzione di locale tecnico, opere di impiantistica, modifica di prospetto ed esecuzione di opere interne.

C12 - SCIA 2017/26 presentata il 18-07-2017 prot.5275 - segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'art. 22 e 23, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, L. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n.160 per l'esecuzione di tratti di recinzione e parziale canalizzazione di fosso di scolo acque superficiali in Via Bertinetti.

C13 - SCIA 2017/33 presentata il 20-11-2017 - segnalazione certificata inizio attività ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis L. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5, 6 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n.160 per variante ai lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato rurale ad uso cantina sito in Frazione Valle Talloira Via Bertinetti, di cui al S.C.I.A. depositata in data 07/07/2016 prot. n. 0005495/2016.

CONCLUSIONI

In base alle informazioni acquisite dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA non vi è doppia conformità per la maggiore altezza del fronte che supera mt. 10 (come da N.T.A. e da regolamento edilizio art. 13 – l'altezza maggiore tra estradosso solaio e quota gronda). Il fabbricato risulta spostato su un'area diversa da quella originariamente prevista dal titolo abilitativo (Licenza di Costruzione N.36/1970 del 23-05-1970). La sovrapposizione tra la sagoma a terra dell'edificio in progetto e la sagoma di quello realizzato, per effetto della traslazione di questo, risulta inferiore al 50 per cento; pertanto, si **configura come variazione essenziale al progetto approvato così come codificato dall'Art.6 lettera d) comma 1 L.R. 08-07-1999 n.19**, vi è stato un aumento illegittimo della superficie coperta e della volumetria ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, vi è stato altresì un aumento della superficie coperta e della volumetria senza la preventiva richiesta ed il successivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, tenuto conto che l'immobile ricade in AREA SOGGETTA A VINCOLO ex D. Lgs. 22-01-2004 n.42 (in precedenza D.Lgs. 490/99) in quanto di interesse paesaggistico relativamente alle fasce spondali (mt.150), non sarà possibile ottenere una sanatoria edilizia (**vedere Art.6 comma 3 L.R. 08- 07-1999 art.19**) e pertanto il fabbricato non potrà essere commercializzato così come si trova oggi e risulta pertanto privo di valore commerciale.

MURO IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO E LE RECINZIONI F.5 N.549 (già mappali 161– 162 ed altri):

Oltre alle difformità riscontrate sul fabbricato residenziale (al servizio dell'attività agricola) ed al fabbricato strumentale "cantina", è stato riscontrato sui luoghi un muro in conglomerato cementizio armato a delimitazione dell'area cortilizia con il fronte collinare e le recinzioni realizzate senza le necessarie preventive autorizzazioni. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DIANO D'ALBA non sono stati rinvenuti titoli abilitativi di detto muro.

MURO IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO:

Per la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, considerata l'epoca dell'abuso, occorrerà presentare una denuncia strutturale tardiva presso il Comune. Inoltre, sarà necessario predisporre le pratiche ed ottenere l'autorizzazione paesaggistica, il Permesso di costruire in sanatoria, con relative pratiche accessorie, pagando gli oneri di urbanizzazione indicati dal Tecnico del Comune in €/mq $0,41 \times \text{impronta fondazione} \times 1 =$ circa € 67,00, e pagando il 5% del costo di costruzione, stimato con prezzario di riferimento in circa € 50.600,00 $\times 0,05 =$ € 2.530,00. A tali importi occorre ancora sommare le pratiche tecniche (comprese anche quelle di aggiornamento catastale) stimate, compresi oneri di legge, in circa € 6.500,00. Quindi i costi complessivi per sanare detta opera ammontano arrotondati in **€ 9.100,00**.

LE RECINZIONI

Le recinzioni presenti lungo la via pubblica, insistendo su "*aree per attrezzature al servizio di insediamenti artigianali e industriali*" non possono essere sanate.

STIMA DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE FABBRICATI "B" E "C" E RECINZIONI PRESENTI LUNGO LA VIA PUBBLICA

Per l'Unità Negoziale comprendente i Fabbricati B e C di Via Bertinetti n. 6, la rideterminazione muove dalla constatazione, che entrambi i fabbricati risultano totalmente abusivi e non suscettibili di accertamento di conformità neppure alla luce della disciplina sopravvenuta post Salva-Casa: essi sono pertanto privi di valore commerciale intrinseco e devono essere oggetto di demolizione, con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile si risolve, conseguentemente, nella sola valutazione dell'area fondiaria residua (corte/piazzale di superficie catastale 7.213 mq costituente il Foglio 5 mapp. 549, qualità Ente Urbano), decurtata dei costi di demolizione e ripristino.

Descrizione Importo Fabbricati B e C: privi di valore commerciale (abusivi) € 0,00

Corte/piazzale – 7.213 mq $\times$ € 50,00/mq € 360.650,00

Riduzione 20% per usufrutto vitalizio solo per immobile B (Xxx G., a. 86) € 288.520,00

Decurtazione 20% per assenza garanzia vizi e costi imprevisi € 230.816,00

Decurtazione costi demolizioni, modifiche, sanzioni, oneri – € 409.100,00

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (NEGATIVO) – € 178.300,00

Alla luce della rideterminazione esposta nei paragrafi precedenti, il quadro estimativo complessivo del Lotto Unico assume la seguente configurazione:

Descrizione Importo Lotto UNICO

**1 Fabbricato A (F.5 mapp. 587 sub. 6, 7, 8, 9) – Via Bertinetti n. 5 – piena proprietà
€ 223.700,00**

**2 Fabbricati B e C (Lotto B: F.5 mapp. 549 sub. 12, 13, 14 e 15 venduti solo per la nuda proprietà
tranne il Lotto C sub.13 per intera proprietà – Via Bertinetti n. 6 – fabbricati abusivi privi di
valore e valore residuo dell'area fondiaria (corte/piazzale), determinato a seguito delle riduzioni
estimative e della detrazione dei costi di demolizione: € 230.816,00 - € 409.100,00 = arrotondato
- € 178.300,00 (vedere § 3.2) – € 178.300,00**

3 Terreni gravati da usufrutto (F.5 mapp. 613 e 622 Diano d'Alba) – nuda proprietà € 5.300,00

**4 Restanti terreni agricoli (vigneti, seminativi, prati in Diano d'Alba, Montelupo Albese,
Serralunga d'Alba) – piena proprietà € 304.600,00**

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta) € 355.300,00

**Il valore di stima in sede di esecuzione immobiliare (al netto dell'IVA se dovuta) del lotto unico
del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa ammonta arrotondato
ad: € 355.300,00 (Euro trecentocinquantacinquemilatrecento/00)**

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La stima complessiva dei costi per le demolizioni, le sanzioni, gli oneri, i diritti e le spese tecniche, originariamente quantificata nell'ALLEGATO N. 10.1 in 367.100,00 (trecentosessantasettemilacenti/00), si dà atto che il computo metrico estimativo redatto nel 2023 è stato aggiornato alla data del presente elaborato, sulla base dell'andamento dei prezzi rilevato mediante i prezzi di riferimento e gli opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia, con un incremento complessivo pari a circa il 12%.

Il totale generale dei costi per le demolizioni, sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento

catastale), compresi oneri di legge, e costi per le demolizioni/modifiche (quantificate dopo un'attenta analisi ed opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia e la consultazione di prezzi di riferimento), salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), vengono quantificati di massima ed arrotondati in circa: € 409.100,00 (quattrocentonovemilacento/00).

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima e potranno pertanto variare in più o in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo la redazione di un progetto esecutivo e, per le opere sanabili, il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo anche per dette opere vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche, costi delle opere per le demolizioni/modifiche e quant'altro qui non previsto.

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa, a cui dovrà far fronte. Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario, dopo le rimessioni in pristino (demolizioni) come indicate, potrà procedere alla richiesta di sanatoria del muro in conglomerato cementizio armato sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che "L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".

L'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 sottrae gli atti derivanti dalle procedure esecutive immobiliari alla comminatoria di nullità prevista dai commi precedenti e riconosce all'aggiudicatario, per le sole opere che si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del titolo in sanatoria, la facoltà di presentare domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Tale facoltà riguarda il muro in conglomerato cementizio armato; non si estende invece ai Fabbricati B e C, non suscettibili di sanatoria e soggetti a demolizione a cura e spese dell'aggiudicatario.

Situazione occupazionale

Si riporta integralmente ciò che è indicato nella perizia del CTU.

Contratto di affitto terreni tra esecutato e terzo: periodo dal 27-01-2022 all'11-11-2036 di una serie di terreni agricoli.

Si riportano i terreni agricoli così come indicati nei contratti

Comune di Diano d'Alba

Foglio 5 mappali : 125, 127, 622, 613 , 610, 620

Foglio 4 mappali: 221 177 31 32

Comune di Serralunga d'Alba

Foglio 4, mappale 413,111,617, 120, 598, 602, 222, 235, 234, 575, 573

Comune di Montelupo

Foglio 4: mappale 325 e 40

Contratto di affitto terreni tra esecutato e terzo - periodo dal 15- 02-2022 all'11-11-2037 di una serie di terreni agricoli

Comune di Diano D'Alba

Foglio 5 mappale 109, 110, 111,112,113, 230, 231, 232.

Con riferimento ai due contratti di affitto agrario sopra richiamati, risultano occupati — tra i cespiti ricompresi nel compendio pignorato — i seguenti mappali:

— in forza del primo contratto (registrato il 16-02-2022 al n. 1143 serie 3T, scadenza 11-11-2036):

Comune di Diano d'Alba F.5 nn. 125, 127, 610, 613, 620 e 622 e F.4 nn. 31 e 32; Comune di Serralunga d'Alba F.4 nn. 111, 120 e 222; Comune di Montelupo Albese F.4 nn. 40 e 325;

— in forza del secondo contratto (registrato con denuncia cumulativa n. 4062 serie 3T del 27-07-2022, scadenza 11-11-2037): Comune di Diano d'Alba F.5 nn. 109, 110, 111, 112, 113, 230, 231 e 232.

Gli ulteriori mappali richiamati nel primo contratto non rientrano nel compendio esecutato. Entrambi i contratti recano data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e sono opponibili all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

Lo stato di occupazione dei fabbricati gravati da usufrutto è il seguente. Il Fabbricato B (abitazione al servizio dell'attività agricola, F.5 mapp. 549 sub. 14 e 15, oltre alla corte comune sub. 12 pro quota) è occupato e abitato dall'usufruttuaria, per tale fabbricato e per le relative pertinenze la vendita ha ad oggetto la sola nuda proprietà.

Il Fabbricato C (cantina, F.5 mapp. 549 sub. 13, cat. D/10) è posto in vendita per la piena proprietà, non essendo il sub. 13 gravato da usufrutto; ad esso accede la corte comune sub. 12, venduta per la sola nuda proprietà pro quota.

Ne consegue che, per il Fabbricato B e per i cespiti gravati da usufrutto, l'aggiudicatario acquista la nuda proprietà e non consegue la disponibilità materiale del bene, quindi nel caso volesse demolirlo per conto proprio non può farlo sino ad esaurimento dell'usufrutto.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Il prezzi base della vendita per il lotto è fissato **in euro 355.300,00** con aumento minimo in caso di gara di €. 2.000,00 per tutti i lotti.

- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a : **€.266.475,00**
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

PRESENTAZIONE OFFERTE E VERSAMENTO CAUZIONE

- Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le **ore 12 del giorno 24 novembre 2026** a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dichiarazione di offerta in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it), pena l'inefficacia dell'offerta. A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:
a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

ovvero, in alternativa,

b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente.

L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal dì in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; se l'offerente risieda fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni centoventi dalla data della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.
- L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;

- se persona fisica, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;
- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;
- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
- 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
- Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.
- Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso Banca D'Alba s.p.a. – filiale di San Damiano d'Asti, intestato al Tribunale di Asti - esec. imm. R.G. 163-2022 IBAN: IT 20A0853047670000000297681 con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 163-2022 R.G.E. versamento cauzione lotto n.....", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le **ore 12,00 del 24 novembre 2026** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate entro 10 giorni a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
- L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno **25 novembre 2026 alle ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato

Avv. Anna Ferrero in San Damiano d' Asti, Via Garibaldi n. 11-2, a mezzo del portale www.astetelematiche.it. A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

GARA TRA OFFERENTI

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara € 2.000,00 con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data **25 novembre 2026 alle ore 15,00** fino alle ore **12,00 del giorno 30 novembre 2026** salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- a parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

AGGIUDICAZIONE

- 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. 1/9/93 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, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e Spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.
- **DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)** Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

PUBBLICAZIONE

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Anna Ferrero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Via Garibaldi n. 11-2 (tel. 339-1775863), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

CUSTODIA

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it. Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

PUBBLICITA'

Pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net unitamente alla relazione peritale.

*** ***

San Damiano d'Asti, 18.07.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Ferrero