

Professionista delegato:
Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 22/2023 - Vendita del **11/12/2026 h. 10:00**
Il Professionista delegato, Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (CN), Via Cerrato n. 1,
nominato dal G.E., Dott. Gian Andrea Morbelli, con Ordinanza 02-04/08/2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

, ai sensi dell'art. 570 e s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, del diritto di piena proprietà per l'intero
sui 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; In-
dirizzo: VIA I MAGGIO n. 87, Piano S1-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, Parti-
cella 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.

- **Ampio locale ad uso Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili della su-
perficie 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 RI-
SORGIMENTO 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, Parti-
cella 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'Agenzia 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:

- [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, 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.

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:

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

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

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

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 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.

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;
 - Tetto a falde inclinate, con struttura a solaio misto in c.a. e blocchi in laterizio, con manto di copertura in tegole marsigliesi nella porzione a due piani; tetto piano con impermeabilizzazione in pessime condizioni per il corpo di fabbrica ad un piano;
 - Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Gli impianti tecnologici comprendono:
- Impianto di riscaldamento e ACS con caldaia a metano e radiatori metallici nella ex sala da ballo (sub. 6); con caldaia a metano, boiler e caldaia ACS vetusti e non più funzionanti, salone al piano 1° con termosifoni rimossi (sub. 7); ventilconvettori elettrici e split indipendenti nella ex pizzeria (sub. 5) vetusti e non più funzionanti;
 - Impianto elettrico e d'illuminazione, in alcuni punti con tubazioni esterne, che, per quanto ha potuto verificare il C.T.U., è funzionante solo relativamente al sub. 6;
 - Impianto telefonico;
 - Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

Nel complesso solo l'unità immobiliare sub 6 si presenta in discrete condizioni di manutenzione, mentre i sub 5 e 7 sono in pessime condizioni.

Si renderanno verosimilmente necessari interventi volti a migliorare l'efficientamento energetico dell'intero stabile, costruito in anni in cui non c'era una particolare attenzione al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale, con la sostituzione dei serramenti e la realizzazione di coibentazioni.

Il C.T.U. ha evidenziato lo sfondellamento del solaio della cantina e gli importanti segni di umidità di risalita nelle murature.

Uguualmente, si renderanno verosimilmente necessari interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni (rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo e ripasso della copertura in tegole).

Descrizione delle singole unità immobiliari

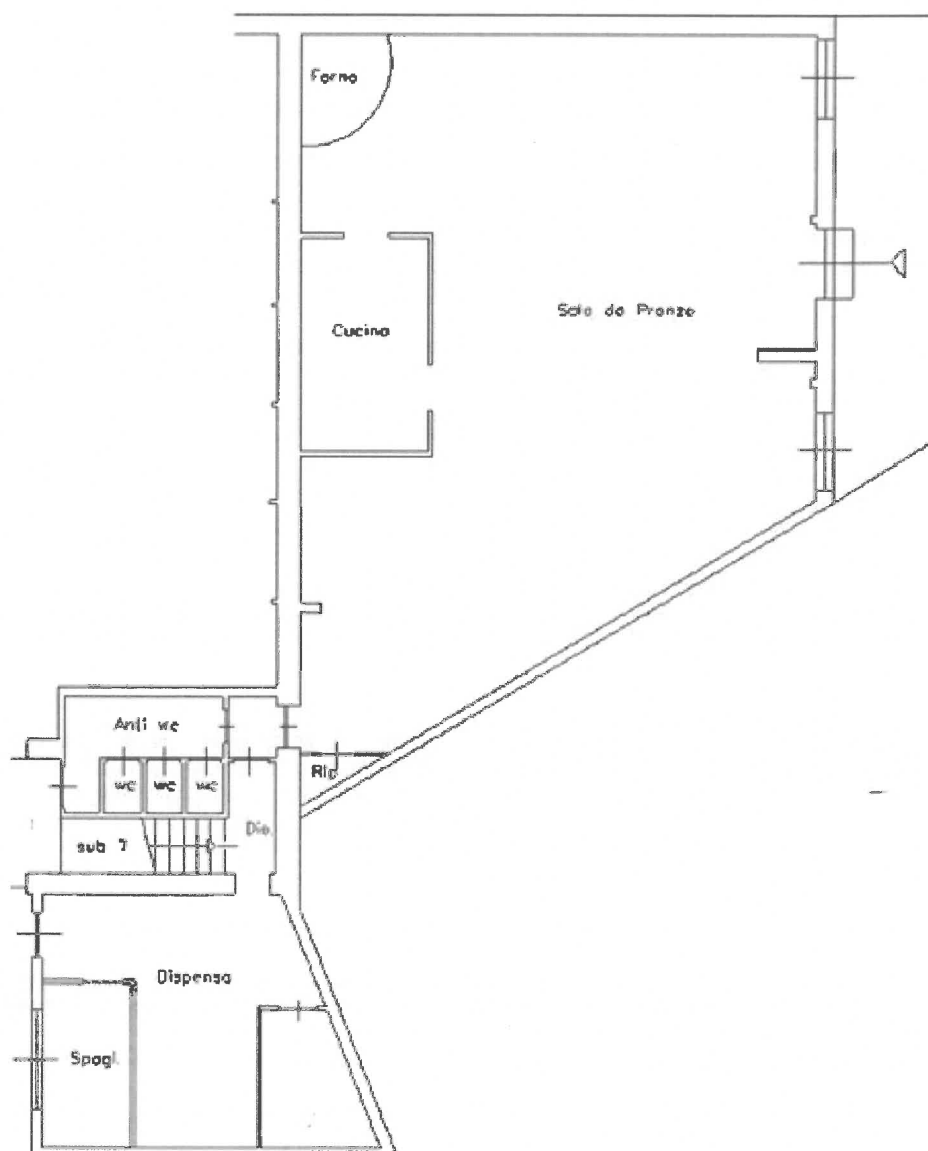
Descrizione dell'unità al F. 14, Part. n. 382, sub. 5, C/1

Si tratta dell'unità immobiliare ad uso commerciale, già destinata a pizzeria, ospitata nella porzione di fabbricato ad un piano f.t..

Ha le seguenti caratteristiche:

- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in cattivo stato di conservazione, con segni di umidità ascendente e fioriture superficiali;
- Infissi esterni parte in legno in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro semplice e inferriate esterne, parte in alluminio, in discrete condizioni di manutenzione;
- Infissi interni in legno naturale verniciato in scarso stato di manutenzione e conservazione, con maniglie in ottone;
- Vetrina di ingresso in alluminio in discrete condizioni di manutenzione con cancelletto esterno di sicurezza scorrevole.

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



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 finestrini 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.

Spogliatoio: vano realizzato con pareti prefabbricate in cartongesso con struttura metallica, ha superficie di circa 7,00 mq, pavimento in piastrelle di graniglia, dotato di un'ampia finestra e di un lavello da cucina.

Ripostiglio: accessibile direttamente dalla sala da pranzo, misura circa 1,00 mq.

Cantina: accessibile dal disimpegno, misura circa 32 mq., con solaio in laterocemento con importanti segni di sfondellamento dovuti ad infiltrazioni di acqua **che ha comportato la corrosione dei ferri di armatura.**

La superficie complessiva dell'unità immobiliare commerciale è pari a circa 225,00 mq, l'altezza interna variabile a causa della presenza di controsoffitti.

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

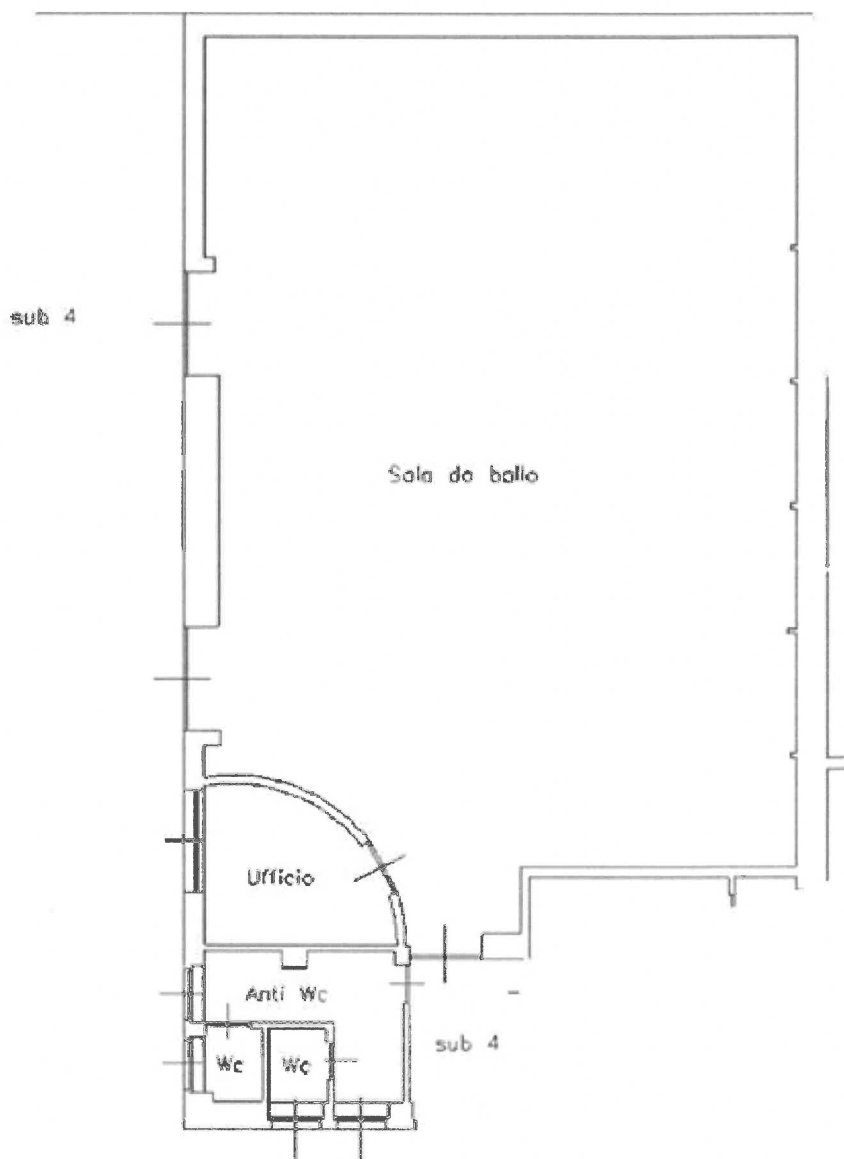
Descrizione dell'unità al F. 14, Part. n. 382, sub. 6, D/3.

Si tratta dell'unità immobiliare ad uso *"teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili"*, già destinata a sala da ballo, ospitata al piano terra nella porzione di fabbricato a due piani f.t.

Ha le seguenti caratteristiche:

- Altezza dei locali pari a circa 3,60/4,30 m;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni prevalentemente in legno, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro camera e inferriate esterne;
- Infissi interni in legno naturale, alcuni con specchiature vetrate, verniciati ed in discreto stato di manutenzione e conservazione;
- Vetrina di accesso dall'esterno, anch'essa in legno con specchiature vetrate, in discrete condizioni di manutenzione.

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



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.

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 fi-

nestre: 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 finestrini 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 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 proprietario 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 €.

$$\text{€ } 361.200,00 - 8.500,00 = \text{€ } 352.700,00$$

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 CIVILI, 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)

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 230.000,00

OFFERTA MINIMA: € 172.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 8.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 10/12/2026 h.12,00 vds.precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 11/12/2026 ore 10,00;

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Via Cerrato n. 1

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 35 R 08530 22501 000000292399

GESTORE DELLA VENDITA:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. - www.astegiudiziarie.it

**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO
ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE**

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle

Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (“Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

- = il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;
- = l'avvocato può anche formulare l'offerta per persona da nominare;
- = si rinvia all'art. 571 c. 1° c.p.c. in combinato disposto con l'art. 579 u. c. c.p.c.;
- = in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore **12,00 del 10/12/2026.**

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che l'aggiudicazione potrebbe essere deliberata il giorno stesso dell'esame delle offerte;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
 - = copia della tessera sanitaria con codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che la tessera sanitaria con codice fiscale non è necessaria qualora venga prodotta la carta d'identità elettronica;
 - = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
 - = in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - = in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario non residente in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia ed il Paese di appartenenza dello straniero;
 - = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, dovrà allegarsi copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, aggiornato, da cui risultino il nominativo del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o dell'ente;
 - = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".
- I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- = se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;
- = gli **avvocati** possono presentare l'offerta per sé, oppure quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, **Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese, Filiale di Alba P.zza Garibaldi, P.zza Garibaldi n. 3**, le cui coordinate sono: IBAN: IT 35 R 08530 22501 000000292399, intestato a **"Tribunale di Asti Esec. Imm. RGE 22/2023"**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa è riferita.

La copia della **contabile del versamento** eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara (e, comunque, nei casi in cui la cauzione debba essere restituita), la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, con modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “*Pagamenti di marche da bollo digitali*” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via e-mail ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di ASTI sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:

indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138

telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980

mail: ivgasti@ivgpiemonte.it

pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati, nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Alba

(CN), Via Cerrato n. 1.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il predetto studio nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.30 alle 19.30.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e l'avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **11/12/2026 alle ore 10,00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla ammissibilità e convenienza delle offerte.

Ogni creditore, per il caso in cui la vendita non abbia luogo, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c.. In caso di accoglimento della domanda di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti, partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata partecipazione, mediante rilanci, alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 11/12/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 17/12/2026 alle ore 12,00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti, (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale incombenza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e, in caso affermativo, indicare quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (saldo) **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

ATTESO CHE NON VI E' CREDITORE FONDIARIO E NON SI APPLICA L'ART.41 TUB

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, (corrispondente al prezzo di acquisto dedotta la cauzione) tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente dedicato intestato alla procedura. Il conteggio ed i dati per effettuare detto bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo e-mail, ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c.VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'aggiudicatario ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, l'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c. e **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta, **in bollo e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire al sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).**

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L'aggiudicatario **deve far altresì pervenire** al sottoscritto professionista delegato il proprio **consenso al trattamento dei dati personali** che sarà espresso su apposita modulistica da inviare unitamente alla dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui sopra.

Il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario la modulistica sia per la dichiarazione c.d. antiriciclaggio che l'informativa per il trattamento dei dati personali, da restituire una volta compilata e sottoscritta.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, può essere reperito sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Alba, lì 29/09/2026.

Il professionista delegato
Avv. Silvano STROPPIANA

