

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 23/2016+71/2021

Il sottoscritto Avv. Dario Olivero, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis cpc* nella esecuzione immobiliare n. 23/2016+71/2021, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Amoroso, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

**il giorno 18 marzo 2026 alle ore 15.00 per il LOTTO UNICO
presso il suo studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7**

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

I beni pignorati consistono in una serie di fabbricati suddivisi in residenziale, commerciale e produttivo e di terreni di qualità differenti dal tipo seminativo al bosco ceduo. Tutte le proprietà si trovano nel Comune di Canelli e sono stati identificati dal CTU tramite visure effettuate presso il Nuovo Catasto Urbano e Terreni di Canelli.

A. FABBRICATI

I fabbricati in oggetto si trovano nel Comune di Canelli (AT) in via Pierino Testore (ex strada Mariano). Gli immobili pignorati consistono in una palazzina composta di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, sul lato a Nord-Est del fabbricato è accostato un capannone in conglomerato cementizio con tamponature in laterizio mentre a Nord è addossata una tettoia aggettante circa 8,00 mt e con lunghezza pari a circa 46,00 mt, in struttura metallica e confinante con altre proprietà.

Il complesso palazzina con adiacente capannone fu realizzato nel 1977 ed ultimato nel 1983 con una serie di proroghe e richieste di varianti al permesso di costruire originario. L'agibilità è stata rilasciata in data 03.04.1985 al n.1491.

La palazzina ha le facciate in paramano (tipiche degli anni '70) e balconi con parapetti in calcestruzzo, la copertura è piana e presenta lungo tutto il suo perimetro un parapetto in cls di circa 1,00 m di altezza e aggettante quanto la profondità dei balconi. Le facciate sono tinteggiate di rosso mattone e giallo ocra in corrispondenza dei pilastri e dell'intradosso dei balconi e della soletta di copertura (*doc. fotografica allegata*). Il CTU non ha rilevato l'evidenza di accessori e millesimi di parti comuni (quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria)

Al piano *terra* (con dislivello dal piano strada di circa 1,12 mt) attualmente c'è uno spazio ad uso vendita/esposizione con spazi ad uso magazzino, uffici, servizi igienici per il personale e per l'utenza. Il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" a "locale commerciale" è avvenuto con regolare richiesta di permesso nel 2003 e 2014 aumentandone di fatto il valore stesso. La pavimentazione

zione è in resina antiscivolo, le pareti e i pilastri sono tinteggiate di colore grigio perla, l'intradosso della soletta (altezza interna pari a 4,00 mt) ha una tonalità di grigio antracite per meglio risaltare l'illuminazione artificiale interamente in tubi di neon.

I serramenti adeguati alla L.626/94, sostituiti con regolare pratica CILA nel 2013, sono in alluminio colore antracite con vetrocamera antisfondamento, ampie vetrine fisse con parti apribili per soddisfare i requisiti igienico sanitari richiesti.

L'accesso avviene mediante due brevi rampe esterne di gradini in pietra di Luserna e/o rampa per persone disabili ubicate sul fronte strada (via Pierino Testore) lato Nordovest.

Al piano **primo** ci sono tre alloggi adibiti ad uso residenziale. L'accesso ad un alloggio avviene tramite un vano scala posto a Sud Ovest mentre per gli altri due da un vano scala a Nord Est. Differenti nelle metrature, hanno pavimento in piastrelle di grès e porte in legno a pannello tamburato impiallacciato noce. I bagni presentano rivestimento alle pareti di altezza 190/200 cm sanitari e vasca da bagno in ceramica. Tutte le stanze sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco latte, presentano un'altezza interna superiore ai 2,70 m, ossia 2,97 m. Le aperture aeroilluminanti (finestre e portefinestre) hanno ante sormontate da vetro semplice e sistema oscurante con tapparelle in legno-plastica. Per tutti gli appartamenti il sistema di riscaldamento avviene mediante GPL.

Al piano **seminterrato** c'è un'area adibita a magazzino da cui si accede dall'esterno (lato cortile) tramite uno spazio chiuso su tre lati, è realizzato con blocchi in cls e struttura metallica formata da putrelle tipo IPE con una copertura lievemente arcuata sempre metallica (attualmente è in disuso) dal lato cortile (a quota più bassa rispetto al piano strada) e accostato alla palazzina, è edificato un capannone in laterocemento con copertura in tegoli prefabbricati a doppio TT posati su trave in cls.

Attualmente questa struttura è suddivisa in tre unità immobiliari, una di 370 mq usati come magazzino dall'attività commerciale a piano terra, le altre ospitano altre attività. Addossato al capannone c'è infine un basso fabbricato in laterizio con copertura piana utilizzato quale locale deposito.

Gli immobili oggetto di pignoramento a seguito del frazionamento effettuato in data 05/02/2019 prot.AT0005298/2019 sono censiti al N.C.E.. di Asti al foglio 17 particella n.5 e relativi subalterni.

A seguito del frazionamento la particella n.5 è stata divisa (non soppressa) con la creazione di nuove particelle: 669,670,671 sui quali insistono i fabbricati.

Il tutto così riassumibile:

Immobile	Foglio	Particella	sub	Categoria
	17	5	20-21	(BCNC) Bene Comune non Censibile
1-Palazzina alloggi	17	5	6-7-8	A/3
2-Locale commerciale	17	5	22	D/8
3-Locale deposito	17	5	15	C/2
4-Locale produttivo	17	669		D/7
5-Locale produttivo	17	670		D/7
6-Locali magazzino	17	671		C/2

1 - Palazzina

La palazzina, cat. A/3, costituita di numero tre appartamenti individuati dai **sub.6-7-8**, è identificata al **Foglio 17 mappale 5**, ed ha come bene comune lo spazio di area individuata al **sub.20** ossia cortile e sosta auto. Ad ogni appartamento è riservato il diritto di **n.1** posto auto che sarà indicato nello spazio prospiciente la strada via P. Testore e sempre individuato al **Fg.17 n.5 sub.20**.

2 - Locale commerciale

Il locale commerciale, cat. D/8, è individuato al **Foglio 17 mappale 22**, ha come bene comune l'area indicata al **sub.20**. All'immobile è riservato quale parcheggio e scarico merci, (tranne lo spazio individuato dai tre parcheggi ad uso esclusivo degli alloggi) l'area prospiciente la via P. Testore.

3 -Locale deposito

Il locale indicato come deposito, cat.C/2, a piano seminterrato e individuato al **Foglio 17 mappale 15**, dispone come bene comune e di servitù di passaggio l'area individuata al **sub.20**, ha come diritto di passaggio anche parte del sedime del **mappale 671**.

4 -Locale produttivo

Una porzione del capannone, cat.D/7, ad uso produttivo è identificato al **Foglio 17 mappale 669**, ha servitù di passaggio dal sedime identificato al **Foglio 17 mappale 5 sub.20**.

5 -Locale produttivo

Una porzione del capannone, cat.D/7, ad uso produttivo è identificato al **Foglio 17 mappale 670**, ha servitù di passaggio dai sedimi identificati al **Foglio 17 mappale 5 sub.20; e mappale 669**. L'immobile dispone di tutti i terreni individuati al catasto terreni ovvero: Foglio 17 mappali 316-621-487-488-629-626-625-617-614-588-582-578-575-572 e al Foglio 16 mappali 641-642

6 -Locale magazzino

Il fabbricato ad uso magazzino, cat.C/2, è identificato al **Foglio 17 mappale 671**. Tutti gli immobili così identificati al Foglio 17 mappale 5 sub.15-sub.22 e al Foglio 17 mappale 669-670-671 avranno il diritto di transito dalla strada privata perpendicolare a via P.Testore corrente presso il fiume Belbo ovvero con i seguenti mappali: Foglio 17 mappali 316-621-487-629-626-625-617-614-588-582-578-575-572.

B.TERRENI

I terreni oggetto della stima del CTU sono ubicati nel Comune di Canelli e ricadenti in aree differenti del P.R.G.C., sono raggiungibili tramite la Strada Provinciale 105 in Regione Mariano e non presentano significative pendenze altimetriche ma sono piuttosto pianeggianti. Allo stato, tutti i terreni, della superficie complessiva di circa 5.670 mq sono classificati catastalmente con qualità variabili tra il seminativo e/o bosco ceduo e sono così individuati a catasto:

foglio	particella	subalterni	categoria
17	316,487,488,572,575,578,582,588,614,617,621,625,626,629		Seminativo-bosco ceduo
16	641,642		seminativo

Una parte di questi, ricadono per altro lungo il Torrente Belbo. Lo strumento urbanistico vigente (Variante strutturale N.3 al P.R.G.C. Vigente con D.C.C. n.33 del 08/05/2013) prevede, per i singoli mappali dei beni oggetto della presente valutazione, la destinazione di cui alla tabella.

Foglio	Mappali N.C.E.U.	Zona omogenea	Riferimento alle N.T.A.
16	641,642	BR2, BS5	Art.31.
17	316,572,575,578,582,588,614,617	DE1-EI5	Art.36 – Tab.DE01, Art.34 – Tab.EI08
17	487,488,629,621 parte, 625 parte,626	EI3	Art.34 Tab.EI03

Di seguito si riporta una sintesi del contenuto dei citati articoli:

Art.31 Aree di tipo BR

Sono aree di tipo BR (BR1, BR2, ecc.) le aree caratterizzate da insediamenti misti residenziali, produttivi, terziari, di vecchio impianto, connotate da disordine tipologico ed urbanistico, che il Piano Regolatore destina ad interventi di complessiva trasformazione tramite interventi di ristrutturazione o demolizione e nuova costruzione fino al punto e2) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione in regime di titolo abilitativo diretto, con modalità previste dalle singole schede d'intervento e comunque nei limiti degli indici volumetrici propri di ciascuna area, o anche di ristrutturazione urbanistica di cui al punto h) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione in regime di Piani Esecutivi di iniziativa privata (Piani di Recupero) o di iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati) i cui confini potranno essere individuati di volta in volta nell'ambito delle aree indicate dal P.R.G. con semplici deliberazioni comunali.

Aree di tipo BS

Sono aree di tipo BS (BS1, BS2, ecc.) le aree caratterizzate da edificazioni recenti di elevata densità residenziale o stralciate, a tutela di edificazioni esistenti, da limitrofe aree per servizi.

Art.34 Aree Agricole EI

Il P.R.G.C. individua il territorio extraurbano a vocazione agricola con le lettere E, EU ed EI. La totalità delle suddette aree è interessata dal progetto UNESCO inerente i 'Paesaggi vitivinicoli del Piemonte'. Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio. Le sottozone individuate sono così articolate:

1. Aree agricole ordinarie E;
2. Aree agricole di integrazione EI;
3. Aree agricole della "Core Zone 5 - Canelli e l'Asti Spumante" EU.

Nelle Aree agricole EI3 sono sempre ammessi interventi di naturalizzazione (costituzione di aree umide, recupero e/o ricostruzione di siepi e fasce ripariali) e di riforestazione, compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica.

Art.36 Aree a destinazione produttiva di tipo D, DC, DR, DE

Aree a destinazione di attività economiche, Su queste aree è prevista in regime di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata a seconda di quanto previsto dalle singole schede di area la realizzazione di impianti per la produzione, lavorazione, stoccaggio e commercio di materie prime e derivati, nonché di edifici destinati ad attività direzionali, terziarie, turistico recettive e commerciali e di edifici destinati ad attrezzature sociali e ricreative al servizio degli addetti alle attività esistenti. Nelle aree denominate DE1, DE2, DE3/1 e DE3/2 gli interventi di nuovo impianto potranno avvenire comunque solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo tale da garantire la dotazione di aree a standards, da reperirsi nell'ambito dell'intervento secondo le quantità minime previste dagli articoli 21 e 22 della Legge Regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i. Nella seguente tabella i terreni in esame sono raggruppati per insiemi di qualità di coltura secondo la classificazione che risulta dagli atti catastali.

Qualità	Superficie totale in mq
seminativo	3.463,00
Bosco ceduo	190,00
Rel acq es (fasce di rispetto dal torrente)	2.017,00

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile si colloca in AREA del P.R.G.C. di Canelli (AT) in DE1 "aree destinate ad attività economiche" art.36 delle N.T.A. Su queste aree è prevista in regime di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata a seconda di quanto previsto dalle singole schede di area la realizzazione di impianti per la produzione, lavorazione, stoccaggio e commercio di materie prime e derivati, nonché di edifici destinati ad attività direzionali, terziarie, turistico recettive e commerciali e di edifici destinati ad attrezzature sociali e ricreative al servizio degli addetti alle attività esistenti. Per gli interventi di nuovo impianto e completamento sono introdotte prescrizioni di sostenibilità e compatibilità ambientale. Il recupero delle aree degradate e abbandonate è subordinato a preliminari procedure di caratterizzazione ambientale". Nelle aree denominate DE1, DE2, DE3/1 e DE3/2 gli interventi di nuovo impianto potranno avvenire comunque solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo tale da garantire la dotazione di aree a standards, da reperirsi nell'ambito dell'intervento secondo le quantità minime previste dagli articoli 21 e 22 della Legge Regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA DI DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ.

L'immobile fu costruito nell'anno 1977 (C.E 42/1977) dalla xxx S.p.A quale "nuova costruzione da adibirsi ad uffici, officina e ricovero automezzi", seguirono una serie di Varianti alla Concessione stessa:

1. richiesta di proroga dei lavori in data 23/04/1980 n.2745/1980;
2. variante alla concessione per ampliamento in data 03/07/1980 n.616/1980

3. variante alla concessione con realizzazione di nuovo locale ad uso autorimessa in data 05/06/1981 n.797/1981 ultimato nel 14/04/1983 viene dotato di regolare agibilità con rilascio in data 03/04/1985 n.1491, autorizzando la ditta xxx all'uso dei locali.

Con pratica del 27/06/1995 e con provvedimento rilasciato il 11/07/1995 n.3207/1995, la xxx faceva edificare un muro divisorio sul quale costruire pilastri da utilizzare per la costruzione di una tettoia in ampliamento al fabbricato.

Poiché il muro divisorio insiste sul confine con altra proprietà, venne stipulata regolare scrittura privata con ripartizione al 50% delle spese edificatorie tra la soc. xxx. e la soc. xxx.

Dal 2003 al 2014 si sono susseguite una serie di interventi di manutenzione straordinaria e cambi di destinazione d'uso:

- richiesta della xxx di cambio di destinazione d'uso a commerciale di parte del locale mediante opere di tramezzatura interna con pratica 04/11/2003 e provvedimento rilasciato n.4077/2003 del 18/11/2003;
- in data 21/10/2013 veniva stipulata una scrittura privata tra la Soc. xxx e la società xxx che concedeva in detenzione i beni immobili (locale commerciale e magazzini) del relativo terreno circostante, alla Soc. xxx per lo svolgimento della propria attività impegnandosi entrambe le parti, alla stipula di un rogito notarile di vendita entro il 16/10/2015. Pertanto la xxx autorizzava la ditta xxx ad effettuare eventuali lavori necessari all'adeguamento degli immobili per il futuro svolgimento dell'attività stessa.
- richiesta della xxx s.n.c., di rifacimento recinzione e sostituzione serramenti esterni con pratica CILA del 26/10/2013;
- richiesta della xxx s.n.c. di realizzazione opere interne al locale magazzino e nuovo solaio divisorio orizzontale con pratica SCIA del 17/09/2014;
- richiesta della xxx s.n.c. di esecuzione di opere interne tendente all'ampliamento del locale commerciale e relativo cambio d'uso di parte dei locali esistenti con pratica SCIA onerosa del 26/03/2014.

In data 18 giugno 2014 i soci della Società xxx cedevano la quota della Società ai Signori xxx e contestualmente la xxx da società in nome collettivo veniva trasformata in società a responsabilità limitata.

Dal confronto tra gli elaborati grafici visionati presso il Comune di Canelli (AT) e lo stato di fatto, rilevato in occasione del sopralluogo, il CTU ha riscontrato piena conformità dei locali con il progetto e successive varianti autorizzate.

OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

Il CTU, in seguito a richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti, ha rilevato che tutti gli immobili risultano liberi tranne per una porzione del fabbricato produttivo che si può identificare nella particella 669 occupato dalla Società xxx s.a.s che tramite contratto di locazione tra la società xxx stipulava regolare contratto di affitto con durata della locazione terminata il 28/02/2012 e rinnovata per ulteriori 6 anni e fino allo scadere avvenuto in data 28/02/2018. Attualmente la medesima società prosegue la sua attività produttiva nel fabbricato oggetto della esecuzione versando

mensilmente al custode del compendio pignorato la somma di € 1.037,70 a titolo di canone/indennità.

VINCOLI PAESAGGISTICI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Da verifiche del CTU al contesto di P.R.G.C. del Comune di Canelli, il CTU riferisce che non sono emersi vincoli di tipo storici o artistici/alberghieri dell'area sui quali insistono i beni, essendo zona urbanistica identificata come DE1 ovvero "area a destinazione di attività economiche" e in regime di Strumento Urbanistico esecutivo, l'unico vincolo presente è quello ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.46 per la presenza del torrente Belbo, pertanto sui manufatti edilizi esistenti in tale zona sono consentiti tutti gli interventi previsti dalle N.T.A dell'area urbanistica di appartenenza previo parere vincolante della Regione Piemonte.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il CTU ha accertato l'esistenza di un importante *impianto fotovoltaico* per una potenza complessiva di 118kWp. I moduli occupano una superficie pari a circa 1.400 mq sono di tipo First Solar (a film sottile) integrato nella copertura del fabbricato produttivo occupando anche la copertura dei magazzini di pertinenza del locale commerciale e risultante totalmente indivisibile.

L'impianto è stato posato dalla esecutata con presentazione di una regolare SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in data 27/01/2011 prot.144/2011 (pratica n.3/2011).

L'impianto si sviluppa sulla copertura dei lotti definiti con i seguenti riferimenti foglio 17 particelle: 669, 670, 22. L'impianto risulta parzialmente integrato ed è composto da 1524 moduli tipo First Solar (come da relazione tecnica presentata in sede di SCIA) per un totale di 118kWp.

L'impianto risulta distribuito uniformemente sulla copertura senza prendere in considerazione la suddivisione sottostante in lotti catastali e pertanto pensato, collegato e realizzato come un unico impianto.

Il CTU riferisce che non è stato possibile verificare la potenza di ciascun inverter in quanto non disponibile alcuna targa identificativa. Gli inverter fanno poi capo ad un quadro di parallelo prossimo ai medesimi e ad un trasformatore da 125kVA 400V/400V.

Il CTU ha indicato il costo totale smantellamento e smaltimento in € **77.213,68**.

Il CTU ha indicato in € 92.149,06 il valore dell'impianto fotovoltaico ma con la precisazione di quanto infra.

NB: SI EVIDENZIA CHE IL VALORE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO DESCRITTO IN PERIZIA, POTRÀ ESSERE RITENUTO ATTUALE COME DA DESCRIZIONE DEL CTU UNICAMENTE SE:

1. **VERRÀ MANTENUTO ATTIVO IL CONTO ENERGIA (4° CE);**
2. **VERRÀ MANTENUTO ATTIVO IL RITIRO DEDICATO (RID);**

3. VERRÀ EFFETTUATA UN'ADEGUATA MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO AI FINI DELLA MESSA IN ESERCIZIO;

NB: QUALORA VENGANO MENO LE CONDIZIONI SOPRA INDICATE, L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO DOVRÀ CONSIDERARSI UNA PASSIVITÀ DELL'IMMOBILE E SARÀ ONERE DELL'EVENTUALE OFFERENTE PRENDERE CONTATTO CON IL GSE (O ALTRO ENTE COMPETENTE) PER VERIFICARE L'ATTUALITÀ DELLE VALUTAZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI RELAZIONE DI STIMA.

SI RICHIAMA INTEGRALMENTE QUANTO ESPOSTO NELLA PERIZIA DEL CTU ING. GARIONI DA INTENDERSI TRASCRITTO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

IMPIANTO DI BETONAGGIO

Il CTU nell'elaborato ha ritenuto fondamentale segnalare anche la presenza di un **impianto di betonaggio** sul compendio pignorato.

L'occupazione insiste sul mappale 670 lato Nord Ovest del locale produttivo nonché adiacente all'alveo del torrente Belbo ed è costituito da tre silos di circa 10,00 m di altezza, dal diametro esterno di circa 3.500 mm e un organo di collegamento con nastro trasportatore per lo stoccaggio del calcestruzzo.

I silos sono formati da elementi cilindrici in acciaio il cui fondo è sostenuto da quattro gambe a sezione tubolare imbullonate non direttamente al suolo ma su piattaforme in calcestruzzo aventi uno spessore di circa 50 cm, risultando così sollevate dal terreno.

Internamente al capannone produttivo e solo per la porzione risultante la particella 670, si trova l'impianto di produzione "tramoggia" per la preparazione degli inerti e miscelazione del calcestruzzo.

Lo stesso, pure essendo considerato macchinario al servizio di una attività, non può nel suo complesso, essere considerato quale volume tecnico, per la sua installazione è stata difatti rilasciata *Concessione Edilizia* dal Comune di Canelli in data 28 aprile 1977 n.42 oltre alle opere di manutenzione straordinaria all'impianto con DIA protocollata in data 4 settembre 2008 – pratica n.184/2008 prot.15251/2008. Il tutto indicato nell'atto rogito Notaio G.Baralis in Casale Monferrato, registrato a Casale M.to il 23/02/2009 al n.478, Rep N.66.766 Raccolta N.14.238. Le torri di betonaggio, "silos" e i relativi nastri trasportatori sono il fulcro della passata attività produttiva, oggi in evidente stato di "disuso" come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla perizia, e continuano ad insistere su parte del compendio pignorato pur essendo cessata l'attività come da contratto di locazione commerciale tra le parti. In conclusione la società XXX S.p.A., proprietaria dell'impianto, con lettera del 15/07/2024 e con riferimento all'intero impianto di betonaggio di cui sopra **ha rinunciato** di fatto alla proprietà dello stesso, compiendo atto di derelizione e abbandono nel luogo in cui si trova rimettendo a terzi la sorte dell'impianto, dal suo utilizzo allo smaltimento e/o demolizione.

Valutazione dell'impianto

Il materiale residuo ricoverato, nonché insistente su parte del compendio pignorato, è rappresentato da elementi metallici costitutivi l'impianto stesso ovvero le componenti della tramoggia, il nastro trasportatore ed i silos di stoccaggio dell'inerte.

I resti accatastati all'aperto ormai inutilizzati privi di manutenzione risultano inutilizzabili al di là del deterioramento intercorso a causa degli agenti atmosferici. I predetti sono ad oggi valutabili nelle singole parti solo quali pezzi residui da destinare alle fonderie per la loro trasformazione, così come indicato anche da ditte specializzate nel settore e per le quali il Ctu ha richiesto le valutazioni di smaltimento.

Al prezzo di smontaggio e quindi di smaltimento si deve aggiungere anche il costo di svuotamento dei silos e della tramoggia dagli inerti e/o additivi residui che dovranno essere appunto eliminati a parte.

Costo rimozione e smaltimento

Il CTU riferisce che dal confronto con ditte specializzate sul mercato nella rimozione e smaltimento degli impianti di produzione si è potuti giungere a definire a quanto indicativamente ammontano i relativi costi sia di smontaggio che di smaltimento, considerando che l'impianto di cui all'oggetto per le sue caratteristiche ha costo di valore pari a zero:

- smontaggio e smaltimento del ferro vecchio € 9.000,00
- svuotamento tramoggia e silos € 18.700,00
- oneri di sicurezza € 900,00
- totale complessivo esclusi oneri di legge pari a € 28.600,00

NB: I COSTI PER LA RIMOZIONE E PER LO SMALTIMENTO DEI SILOS DELL'IMPIANTO DI BETONAGGIO SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

§

Opere di ripristino

Il CTU riferisce che qualora si andasse a rimuovere l'intero macchinario, si renderebbe in seguito necessario il ripristino di quella porzione di facciata che, per le esigenze produttive del periodo aveva necessariamente comportato l'adattamento del manufatto. Il fabbricato, edificato nel 1977 (C.E n.42/77 - Agibilità 1985/1491), è una struttura di tipologia prefabbricata prettamente industriale, in laterocemento e acciaio, con tamponamento esterno in blocchetti di calcestruzzo bicolore fissati su cordolo di fondazione mentre la copertura è formata da travi a doppia pendenza e tegoli TT. L'illuminazione naturale avviene in parte tramite serramenti in ferro vetrati posizionati lungo il perimetro delle pareti di tamponamento e in parte ricavata nella nervatura dei tegoli stessi. La facciata interessata dal ripristino è quella prospiciente il torrente Belbo, lato Nord-Ovest, qui l'asportazione dei macchinari richiederebbe fondamentalmente il ripristino di una porzione della muratura di tamponamento e la posa di nuovi serramenti vetrati, la copertura non sembra essere stata manomessa mentre la pavimentazione interna in battuto di cemento richiederebbe una pulizia con asportazione dei residui dovuti alla lavorazione del prodotto. Per potere formulare una indicazione di costo per il rimaneggiamento della porzione di fabbricato in oggetto, si rende necessa-

rio intervenire con un computo lavori oltre al quale saranno aggiunti i relativi oneri alla sicurezza (calcolati sull'importo totale dei lavori) e oneri per la progettazione, direzione lavori e relative pratiche comunali. Per questi ultimi l'incidenza è calcolata nella misura del 15% sull'importo complessivo per la progettazione e pratiche edilizie necessarie, mentre si utilizzerà una stima dell'10% per gli oneri sulla sicurezza, valutata in relazione ai rischi previsti all'attività di ripristino.

I prezzi delle lavorazioni sono prezzi medi di mercato e sono stati desunti dal *Prezziario della Regione Piemonte 2024*, approvato con D.G.R.n.9-8305 del 18/03/2024.

- Totale complessivo intervento €13.098,51 + (Iva 22%) = **Euro 15.980,00**
- Costi Oneri sulla sicurezza (10%) = €1.310,00 + (Iva 22%) = **Euro 1.598,20**
- Costi di progettazione (15%) = €1.965,00 + (Iva 22%) = **Euro 2.397,30**
- Costo totale dell'intervento di solo ripristino della facciata **Euro 19.975,50**

Per quanto sopra, e per l'incidenza calcolata, il CTU ha fatto riferimento ad un mero ripristino della facciata allo status quo, ogni altro tipologia di intervento (scelta dei serramenti, tinteggiature, opere esterne alla facciata) o migliorie saranno funzionali all'attività che si insedierà.

NB: I COSTI PER I LAVORI DI RIPRISTINO SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

SI RICHIAMA INTEGRALMENTE QUANTO ESPOSTO NELLA PERIZIA DEL CTU ARCH. GAGGIOLI DA INTENDERSI TRASCRITTO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

REGIME FISCALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il CTU incaricato di verificare il regime fiscale del trasferimento del compendio (dott.ssa Elda Maria Clapasson) ha riferito quanto infra. I beni pignorati consistono in una serie di fabbricati suddivisi in residenziali, commerciali e produttivi e di terreni.

- Fabbricati ad uso residenziale:

A norma dell'art. 10 co. 1 N. 8 bis DPR 633/1972 le cessioni di **fabbricati abitativi** costituiscono operazioni esenti IVA ad eccezione delle cessioni:

1. Effettuate dalle imprese che li hanno costruiti o che su di essi hanno eseguito (anche tramite imprese appaltatrici) gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia entro 5 anni dalla ultimazione della costruzione o dell'intervento; in questo caso l'operazione è obbligatoriamente imponibile ai fini IVA;
2. Effettuate da imprese che hanno costruito il fabbricato o eseguito interventi di ristrutturazione da più di 5 anni; in questo caso l'operazione è imponibile mediante espressa opzione del cedente nell'atto di compravendita;
3. Per le quali il cedente ha espresso nell'atto di compravendita l'opzione per il regime di imponibilità, purché aventi ad oggetto fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, ai sensi del DM 22.04.2008.

Poiché il cedente (soggetto esecutato), non rientra nel caso dell'imponibilità ai fini IVA per obbligo, si possono verificare due possibilità

- A. Il soggetto esecutato non esprime l'opzione per il regime di imponibilità e pertanto la cessione dell'immobile sarà esente IVA ex art. n. 8-bis DPR 633/1972.
- B. Il soggetto esecutato opta per l'imponibilità (in quanto rientrante nell'ipotesi 2.), la cessione del fabbricato sarà assoggettata ad IVA. Qualora l'acquirente (aggiudicatario) sia soggetto debitore dell'IVA quest'ultima sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge" ai sensi dell'art. 17 co. 6 lett. A -bis del DPR 633/72.

- Fabbricati ad uso commerciale e produttivo:

A norma dell'art. 10 co. 1 N. 8 ter DPR 633/1972 le cessioni di fabbricati strumentali costituiscono operazioni esenti IVA ad eccezione delle cessioni:

1. Effettuate dalle imprese che li hanno costruiti o che su di essi hanno eseguito (anche tramite imprese appaltatrici) gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia entro 5 anni dalla ultimazione della costruzione o dell'intervento. In questo caso l'operazione è obbligatoriamente imponibile ai fini IVA;
2. Effettuate da soggetti diversi dai precedenti, se il cedente ha espresso nell'atto di compravendita l'opzione per il regime IVA.

Poiché il cedente (soggetto esecutato), non rientra nel caso dell'imponibilità ai fini IVA per obbligo, si possono verificare due possibilità:

- A. Il soggetto esecutato non esprime l'opzione per il regime di imponibilità e pertanto la cessione dell'immobile sarà esente IVA ex art.10 co. 1 n. 8-ter DPR 633/1972 e assoggettata ad imposta di registro fissa nella misura di 200,00 euro; imposta ipotecaria con aliquota del 3%; imposta catastale con aliquota dell'1%.
- B. Il soggetto esecutato opta per l'imponibilità, la cessione del fabbricato sarà assoggettata ad IVA del 22%, imposta di registro per euro 200,00, ipotecaria 3%, catastale 1%. Qualora l'acquirente (aggiudicatario) sia soggetto debitore dell'IVA quest'ultima sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge" ai sensi dell'art. 17 co. 6 lett. A -bis del DPR 633/72.

- Terreni agricoli

La cessione di terreni non edificabili operata in presenza del presupposto soggettivo del tributo fuoriesce dal campo di applicazione dell'IVA per essere assoggettata alle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Infatti, a norma dell'art. 2 co. 3 lett. C) del DPR 633/1972, non sono considerate cessioni di beni, tra il resto, "le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni".

Sono assoggettati a imposta di registro ad aliquota del 15% (con un minimo di mille euro), più imposte catastali e ipotecarie in misura fissa (50+50).

Eventuali costi aggiuntivi da sostenere nel caso in cui il compendio sia trasferito in data successiva alla cancellazione della società esecutata dal registro delle imprese. Su richiesta del Giudice il delegato richiederà all'Agenzia delle Entrate il ripristino della partita IVA al fine di effettuare gli adempimenti fiscali connessi alla vendita e provvederà al termine di tali adempimenti alla richiesta di chiusura della stessa. L'unico costo potrebbe essere dato dal compenso ad un eventuale professionista esterno per l'adempimento di questa pratica.

NB: EVENTUALI MAGGIORAZIONI DEL COSTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE, DERIVANTI DALLA MODIFICA DEL REGIME FISCALE DELLA SOCIETÀ PIGNORATA, SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

SI RICHAMA INTEGRALMENTE QUANTO ESPOSTO NELLA PERIZIA DEL CTU DOTT.SA CLAPASSON DA INTENDERSI INTEGRALMENTE TRASCRITTO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

VALORE DI PERIZIA: € 1.287.000,00 (UNMILIONEDUECENTOOTTANTASETTE/00)

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - prezzo base € 1.000.000,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 750.000,00

Aumento minimo in caso di gara € 10.000,00

§§§

Gli immobili vengono venduti per il diritto di piena proprietà. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalle relazioni di consulenza tecnica predisposte dai C.T.U. arch. Valeria Gaggioli, ing. Luigi Garioni e dott.sa Elda Maria Clapasson, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, **(di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenze che qui vengono integralmente richiamate e che si danno per integralmente conosciute da parte degli offerenti.**

N.B.: OGNI ATTIVITÀ DI MODIFICA DEL COMPENDIO PIGNORATO (COME LA RIMOZIONE E LO SMALTIMENTO DEI SILOS DELL'IMPIANTO DI BETONAGGIO, LO SMANTELLAMENTO O LA MESSA A PUNTO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO O LA SANATORIA DI EVENTUALI SITUAZIONI DI IRREGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA) SARÀ INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

N.B.: LE OPERAZIONI DI SGOMBERO DEL COMPENDIO PIGNORATO DAI BENI MOBILI DELLA SOCIETÀ ESECUTATA SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica (**17 marzo 2026**), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio);
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri 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.
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

VERSAMENTO CAUZIONE

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto di acquisto telematica, 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 la Banca d'Alba, intestato al Tribunale di Asti - esecuzione immobiliare RGE 23/2016,

IBAN: IT 95 X 08530 46040 000 000 253872

con causale "**Proc. Esecutiva n. 23/2016 RGE, lotto unico versamento cauzione**", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno precedente la vendita (**17.03.2026**). L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (**18.03.2026**) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura secondo la tempistica predetta. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **18 marzo 2026 alle ore 15.00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Dario Olivero, in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7 a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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 all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
 - provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;
- I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **18.03.2026** e fino alle **ore 12.00** del giorno **24.03.2026** salvo proroga.

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

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo

svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

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. 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 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, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 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.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la quietanza di pagamento effettuato alla banca.

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, 2° co., n. 5, c.p.c., e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971; [richiestevisi-](mailto:richiestevisi@istitutovenditegiudiziarie.it)

te.asti@ivgpiemonte.it, onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

§§§

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.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, 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. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Dario Olivero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7, ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0172.413202).**

Bra, 30.12.2025

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Dario Olivero