Il Professionista Delegato
Avv. Elisa Alfero
Corso Bra n.18 scala D – 12051 Alba (CN)
Telefono 0173/470941
E-mail: elisa.alfero@gmail.com
P.E.C.: elisa.alfero@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 190/2017**
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Laura Brizi
Professionista Delegato alla vendita: avv. Elisa Alfero
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Elisa Alfero (c.f. LFRLSE82A56B111K, fax 0173.220766, P.E.C.: elisa.alfero@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – C.so Bra n.18, scala D, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 190/2017 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c., vista l'ordinanza resa all'udienza del 12 maggio 2026,

AVVISA

che il giorno **13 GENNAIO 2027 alle ore 09:00** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – Corso Bra n.18 scala D, la **vendita telematica asincrona,** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO
(costituito dall'accorpamento dei lotti 3 e 4 di cui in perizia, così come disposto dal Giudice con provvedimento del 10.04.2024)

Dettaglio immobili costituenti il lotto unico (immobili A + immobili B):
(vedasi, in perizia, descrizione lotto tre e descrizione lotto quattro):

A) immobili di cui al lotto tre in perizia
In Comune di Montiglio Monferrato (AT), piena proprietà di lotto composto da una unità residenziale, da una unità industriale e da terreni agricoli, il tutto catastalmente censito come segue:
Catasto Fabbricati:

Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	categ	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	8	98	3		A/2	1	Vani 13,5	Tot. 174 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 174	€. 467,14
	8	98	4		D/7				€. 1.342,00

	8	98	5		B.C.N.C.				
Regione Stazione Ferroviaria n. 34 (già numero 36)									

Catasto Terreni:

N	foglio	Part.	qualità		Superficie ettari			domenicale	agrario
1	8	99	prato	1		10	20	€. 5,79	€. 4,48
2	8	1255	prato	2		39	33	€. 13,20	€. 15,23
Regione Stazione Ferroviaria									

Si precisa sin d'ora:

- Foglio 8 particella 98 sub. 3, già Foglio 8, particella 98, sub 1;
- Foglio 8, particella 98, sub. 4, già Foglio 8, particella 98, sub 2;
- Foglio 8, particella 98 sub.5, già Foglio 8 particella 605, cat. C/6
- Foglio 8, particella 99 - invariato
- Foglio 8, particella 1255 già Foglio 8 particella 606

OLTRE

B) immobili di cui al lotto quattro in perizia

In Comune di Montiglio Monferrato (AT), piena proprietà di tre appezzamenti di terreno agricolo, il tutto catastalmente censito come segue:

Catasto Terreni:

N	foglio	Part.	qualità	classe	Superficie ettari			domenicale	agrario
1	8	103	Bosco ceduo	U		19	30	€. 1,99	€. 1,30
2	8	105	prato	2		07	70	€. 2,58	€. 2,98
3	8	107	seminativo	1		14	40	€. 12,64	€. 8,92
Regione Stazione Ferroviaria									

Descrizione degli immobili.

LOTTO UNICO (costituito dal lotto 3 accorpato al lotto 4 come disposto dal Giudice con provvedimento del 10.04.2024)

Immobili di cui al LOTTO TRE in perizia – descrizione generale

(Si precisa che il lotto unico descritto nel presente avviso di vendita ricomprende il lotto 3 ed il lotto 4 di cui alla perizia di stima che, per ordine del Giudice dell'esecuzione reso in data 10.04.2024, vengono accorparti e venduti come unico lotto).

Le unità immobiliari costituenti il lotto tre sono ubicate nel Comune di Montiglio Monferrato e fanno parte di un complesso immobiliare composto da una unità residenziale con relativi accessori, un corpo accessorio nel cortile interno antistante il fabbricato civile con destinazione a sgombero e di una unità con destinazione artigianale. Il tutto è censito presso l'Agenzia del Territorio, Catasto fabbricati, al foglio n. 8 particella 98 sub. 3 e 4 (ex sub. 1 e 2 con accorpamento del mappale foglio 8 n. 605 ex autorimessa) con diritto al bene comune non censibile (foglio 8 sub. 5) composto dal cortile.
Fanno parte del compendio del lotto tre due appezzamenti di terreno contigui alle unità immobiliari e facenti parte di un solo corpo, censiti al catasto terreni al foglio 8 particelle 99 di mq 1020 e 606 di mq 40,43 (superficie prima della variazione)
Trattasi quindi di un complesso di fabbricati a disposizione dell'attività insediata, ubicati in zona periferica del Comune di Montiglio Monferrato, in Regione Stazione Ferroviaria 34, posti al piano terreno, primo per quanto riguarda la parte residenziale ed accessori ed al piano terreno per gli immobili artigianali.
La zona non è attrezzata e risulta priva di servizi ed infrastrutture ma di facile accessibilità; l'area è di natura e qualità, consolidata con destinazione in parte produttiva e in parte agricola.
La collocazione degli immobili pignorati con relazione alla loro destinazione d'uso è da ritenersi di buona natura e consistenza.

Lotto tre - Alloggio (Comune di Montiglio M.to – AT – Catasto fabbricati foglio 8 mappale 98 sub 3 ex sub 1)
Il fabbricato, costruito prima dell'anno 1952, si sviluppa su due piani fuori terra con destinazione residenziale. E' presente un corpo accessorio nel cortile interno fronteggiante l'immobile con destinazione a locali sgombero e accessori alla residenza.
La struttura principale è costituita da struttura portante mista muratura e cemento armato, con prospetti completamente intonacati e tinteggiati. Il tetto è costituito da struttura in legno con manto di copertura in tegole piane di laterizio.
Il corpo accessorio attiguo si sviluppa in parte al piano terreno ed in parte a due piani fuori terra. La struttura principale, realizzata in muratura portante è stata completata con l'inserimento di elementi in cemento armato (pilastri e solai) con tetto costituito da struttura di ferro con copertura in lastre ondulate. La parte di fabbricato al piano terreno risulta realizzato in muratura di mattoni pieni con struttura di tetto in legno e manto di copertura in tegole curve.
Le condizioni di manutenzione dell'intero immobile sono da considerarsi buone.
L'unità immobiliare residenziale, è così composta e caratterizzata:
Piano terreno

- Soggiorno con funzione anche d'ingresso, con tre finestre in alluminio sul fronte del fabbricato, una porta d'ingresso lato via pubblica e una aperta sul lato cortile. Pavimenti in ceramica con pareti orizzontali (laterocemento) e verticali intonacate e tinteggiate.
- Cucina dotata di un angolo dove sono ubicati i servizi, con una finestra in alluminio a vetri sul fronte del fabbricato; pavimento e rivestimento pareti lato servizi con piastrelle di ceramica. Soffitto piano

intonacato come le pareti e il tutto tinteggiato.

- Disimpegno di distribuzione degli ambienti (servizio igienico, lavanderia e C.T.) con accesso sia dal locale soggiorno che dall'unità immobiliare artigiana.
- Servizio igienico con anti-wc, con pavimento e rivestimento in ceramica, dotato di un piatto doccia, wc con cassetta di cacciata, bidet, due lavabi completo di rubinetterie. Il locale è dotato di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno lato via pubblica.
- Lavanderia con pavimento e rivestimento in ceramica, dotata di un lavatoio e di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno lato via pubblica.
- Centrale termica dotata di canna fumo portata all'esterno e idonea apertura finestrata lato cortile.
- Vano scala di accesso al piano primo con gradini in ceramica e parapetto in ferro.

Piano primo

- Disimpegno di distribuzione locali con pavimento in ceramica, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra aperta sul fronte del fabbricato lato via pubblica.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra sul fronte del fabbricato lato cortile e porta finestra aperta sul balcone.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra sul fronte del fabbricato lato strada e porta finestra aperta sul balcone.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra sul fronte del fabbricato lato cortile.
- Camera con pavimento in piastrelle di ceramica, con finestra sul fronte del fabbricato lato cortile.
- Servizio igienico con pavimento e rivestimento in ceramica, dotato di un piatto doccia, vasca, wc con cassetta di cacciata, bidet, lavabo completo di rubinetterie. Il locale è dotato di apertura finestrata di areazione direttamente all'esterno lato cortile.
- Ripostiglio con pavimento in ceramica e dotato di apertura finestrata.

Corpo accessorio

Piano terreno

- Nel corpo accessorio sono localizzati cinque locali, ultimati al grezzo e destinati a sgombero.

Piano primo

- Locale sgombero, ultimato al grezzo completamente aperto su un lato ed a nudo tetto. La copertura è costituita da lastre ondulate in fibrocemento su struttura in ferro. Non è stato possibile accertare se le stesse contengano amianto.

CARATTERISTICHE GENERALI

- Porte interne in legno tamburate a pannello pieno in buono stato di manutenzione.
- Serramenti esterni in alluminio smaltato con vetro a camera e oscurati mediante persiane ad alette, il tutto in buone condizioni di tenuta e di manutenzione.
- Impianto elettrico sottotraccia.

- E’ presente l’Impianto di riscaldamento con piastre radianti in ghisa nei vari locali e caldaia con produzione acqua calda funzionante con combustibile a *pellet*.
- Pareti: locali residenziali intonacate e tinteggiate; locali accessori intonacate o a mattone vista.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

L’unità immobiliare si presenta in buone condizioni igieniche e di manutenzione e risulta arredata e occupata dagli esecutati. L’unità documenta interventi di manutenzione straordinaria intercorsi nel tempo.

La superficie principale netta calpestabile è di mq 201,94, quella lorda vendibile (superficie commerciale così misurata: superficie coperta al lordo dei muri divisori interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune – via, cortili, scale e comprendente metà dei muri di separazione da altre unità immobiliari) è di mq 263,75 compreso il 50% dei balconi e la centrale termica.

La superficie accessoria netta locali sgombero calpestabile è di mq 563,00, quella lorda vendibile valutata al 40% di mq 250,40. La superficie commerciale complessiva è di mq 514,15.

Lotto 3 - Fabbricati artigianali (Comune di Montiglio Monferrato – AT – Catasto fabbricati foglio 8 mappale 98 sub 4 ex sub 2 e 605)

I fabbricati, costruiti negli anni 1969 e successivi, si sviluppano su un piano fuori terra con destinazione prevalente officina meccanica con relative pertinenze (uffici, servizi igienici e spogliatoi) al servizio all’attività insediata.

Il compendio è composto da tre capannoni contigui e comunicanti aventi le seguenti caratteristiche.

L’immobile principale è costituito da struttura prefabbricata in cemento armato su di unico livello fuori terra con tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni in laterizio lavorati a faccia vista. Sulle pareti perimetrali sono presenti aperture finestrate con telai in ferro e lastra trasparente in policarbonato con funzione di vetro. La copertura è realizzata in lastre ondulate.

Attiguo e comunicante è presente un secondo capannone di nuova costruzione (anno 2003), avente struttura portante in ferro, tamponamenti con pannelli coibentati e manto di copertura con lastre grecate coibentate. Il locale è dotato di aperture finestrate sulle pareti perimetrali e di n. 2 portoni carrai posti sulle due testate.

Il terzo capannone, comunicante sia con il primo che con l’unità immobiliare residenziale, è costituito da struttura portante in muratura, tetto in ferro con manto di copertura in lastre grecate. Nel fabbricato sono ubicati:

- Servizio igienico al servizio dell’attività composto da una tazza wc con cassetta di cacciata, un lavello con rubinetteria. Il locale risulta areato tramite finestra aperta direttamente all’esterno e l’acqua calda è servita da boiler elettrico. Le pareti lato wc ed i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica.
- Spogliatoio al servizio dell’attività dotato di apertura finestrata direttamente all’esterno con pavimenti in ceramica.
- Ufficio dotato di ampia apertura finestrata direttamente all’esterno con pavimenti in ceramica.
- Disimpegno per accesso ai locali e di comunicazione con il restante capannone.

Tutte le pareti verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate.

L'ingresso principale è ubicato sulla strada comunale attigua tramite un cancello scorrevole aperto sul map. 606 del fg. 8. All'interno dell'officina si può accedere anche al cortile dei mapp. 98 e 1255 (ex 606) del fg. 8.
Tutti i capannoni, comunicanti tra loro, sono utilizzati per lo svolgimento dell'attività artigiana di fabbro e sono dotati di energia elettrica. Non è presente impianto di riscaldamento.
Nell'area lavorativa sono presenti macchinari, materiali ed accessori idonei per lo svolgimento dell'attività.
Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti tecnologici.
Tutti i locali si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione. L'unità documenta interventi di manutenzione straordinaria intercorsi nel tempo.
La superficie principale netta calpestabile è di mq 944,40, quella lorda vendibile (superficie commerciale così misurata: superficie coperta al lordo dei muri divisori interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune – via, cortili, scale e comprendente metà dei muri di separazione da altre unità immobiliari) è di mq 1.000,00.

Lotto 3 - Terreni (Comune di Montiglio M.to – AT – Catasto terreni - foglio 8 mappali 99 e 1255 ex 606)
Trattasi di due appezzamenti di terreno formanti un unico corpo con i fabbricati del Lotto 3, con destinazione in parte agricola e produttiva. Attualmente si presentano incolti ed una parte del mappale 606 del foglio 8 viene utilizzato come ingresso e area di manovra per gli edifici artigianali.
L'area esterna dei mappali 606 e 99 del foglio 8 è di mq 4.953.

Immobili di cui al LOTTO QUATTRO in perizia – descrizione generale

(Si precisa che il lotto unico descritto nel presente avviso di vendita ricomprende il lotto 3 ed il lotto 4 di cui alla perizia di stima che, per ordine del Giudice dell'esecuzione reso in data 10.04.2024, vengono accorparti e venduti come unico lotto).

Terreni (Comune di Montiglio M.to – AT - Catasto terreni - foglio 8 mappali 103 – 105 – 107)

Trattasi di tre appezzamenti di terreno parzialmente confinanti con gli immobili sopra descritti. Detti terreni individuati sulla mappa catastale al foglio n. 6 particelle 103-105-107, sono posti in zona pianeggiante, ai margini della strada comunale. La loro destinazione è agricola. Attualmente si presentano incolti.

Consistenze

Ex Lotto tre

	S.U.	COMMERCIALE (vedasi planimetria allegato 5)

SUPERFICI PRINCIPALI		
Lotto 3 Alloggio piano terra H. cm. 290		
Soggiorno - ingresso	Mq 73,38	Mq 258,69 Compresa C.T.
Cucina	Mq 18,15	
Disimpegno	Mq 4,12	
Wc	Mq 10,25	
Lavanderia	Mq 12,03	
Piano primo H. cm. 295		
Disimpegno	Mq 9,57	
Camera	Mq 9,63	
Camera	Mq 19,09	
Camera	Mq 12,41	
Camera	Mq 9,88	
Camera	Mq 13,73	
Wc	Mq 7,43	
Ripostiglio	Mq 2,27	
Totale	**Mq 201,94**	
Balcone	Mq 6,12	6,12 x 50% = 3,06
Balcone	Mq 4,00	4,00 x 50% = 2,00
Totale Superficie Commerciale		**Mq 263,75**
SUPERFICI CORPO ACCESSORIO		
Locale di sgombero n. 6	Mq 563,00	626,00x 40% =250,40
Totale	Mq 563,00	
Totale Superficie Commerciale		**Mq 250,40**
Totale complessiva Superficie Commerciale		**Mq 514,15**

	S.U.	COMMERCIALE (vedasi planimetria allegato 4)
SUPERFICI PRINCIPALI		
Piano terreno		
Capannone	Mq 417,00	Mq 1.000,00
Capannone	Mq 321,00	

Capannone	Mq 175,00	
Ufficio	Mq 13,70	
Wc	Mq 6,90	
Spogliatoio	Mq 6,70	
Disimpegno	Mq 4,10	
Totale	**Mq 944,40**	**Mq 1.000,00**
Terreni		
Mappale 1255 (ex 606) fg. 8	Mq 3.933	
Mapple 99 fg. 8	Mq 1.020	
Totale	**Mq 4.953**	**Mq 4.953**

Ex lotto quattro

N	foglio	Part.	qualità	classe	Superficie ettari			domenicale	agrario
1	8	103	Bosco ceduo	U		19	30	€. 1,99	€. 1,30
2	8	105	prato	2		07	70	€. 2,58	€. 2,98
3	8	107	seminativo	1		14	40	€. 12,64	€. 8,92

Dati toponomastici

EX LOTTO 3: l'immobile è individuato al catasto fabbricati al foglio n. 8 particelle 98 sub 1 – 98 sub 2 e 605, è stato oggetto di variazione di tipo mappale per fusione n. 35146 del 13.07.2018 con esito dell'aggiornamento con nuova formazione della particella 98 e 1255 (ex 606).

E' stata presentata anche variazione *docfa* per fusione e frazionamento (ex mappali 98 sub 1 e 2 e 605) in data 06.08.2018 n. AT0037920/2018 con formazione dei nuovi identificativi map. 98 sub 3 – 98 sub 4 e 98 sub 5 (bene comune non censibile).

Situazione catastale attuale:

EX LOTTO 3									
Sez.U	foglio	particella	Sub.	Zona C	categ	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
	8	98	3		A/2	1	Vani 13,5	Tot. 174 mq. Tot.escluse aree scoperte mq 174	€. 467,14
	8	98	4		D/7				€. 1.342,00
	8	98	5		B.C.N.C.				
Regione Stazione Ferroviaria n. 34									

N	foglio	Part.	qualità		Superficie ettari			domenicale	agrario
1	8	99	prato	1		10	20	€. 5,79	€. 4,48
2	8	1255	prato	2		39	33	€. 13,20	€. 15,23
Regione Stazione Ferroviaria									

Urbanistica – Vincoli di destinazione d'uso

Il vigente Piano Regolatore Comunale di Montiglio Monferrato classifica i fabbricati facenti parte del LOTTO TRE in area produttiva di riordino e di nuovo impianto P.13 normata dall'art. 29 delle NTA. E parte dei fabbricati sono ricompresi nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 delle NTA. Parte dei terreni mappale 1255 (ex 606) e 99 del foglio 8 sono ricompresi in zona agricola normata dall'art. 27 delle NTA interessati dal vincolo Legge 431/85 (art. 12 NTA) e fascia di rispetto Ferroviaria (art. 17 NTA) ed la particella 1255 (ex 606) per il 46% e ricompresa in area produttiva (art. 29 NTA).

e del

EX LOTTO QUATTRO:

- Il mappale 107 del foglio 8 è classificato in zona agricola normata dall'art. 27 delle NTA. E' ricompreso nel limite del vincolo Legge 431/85 art. 12 delle NTA , in parte nella fascia di rispetto art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. e in parte nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 NTA.

E' anche interessato dalla fascia di rispetto del depuratore (art. 17 NTA).

- Il mappale 105 del foglio 8 è classificato in zona agricola normata dall'art. 27 delle NTA. E' ricompreso nel limite del vincolo Legge 431/85 art. 12 delle NTA e in parte nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 delle NTA.
- Il mappale 103 del foglio 8 è classificato in zona agricola normata dall'art. 27 delle NTA. E' ricompreso nel limite del vincolo Legge 431/85 art. 12 delle NTA , e in parte nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 delle NTA. (Allegato 10/1 e 10/2).

Difformità

(Ex Lotto tre)

Dagli elaborati grafici si evidenziano delle difformità rispetto all'ultima rappresentazione grafica reperita in comune di Montiglio Monferrato e dalla piantina depositata al catasto fabbricati.

Dal colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale si è convenuto di considerare gli abusi individuati nel seguente modo:

- la tettoia costruita in aderenza al fabbricato artigianale e da considerarsi non regolarizzabile in quanto realizzata nella fascia di rispetto delle FF.SS. normato dall'art. 17 delle NTA e quindi da demolire.
- l'ampliamento del fabbricato destinato a sgombero è stato realizzato su proprietà privata e quindi non sanabile ed oggetto di demolizione (le demolizioni comportano una spesa presunta di circa: mq 120,00

x 50,00 €/mq = €. 6.000,00 - compreso il trasporto alle pubbliche discariche).

- tutti i fabbricati con destinazione artigianale devono essere sanati ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per cambio di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo (da stalle e autorimesse in fabbricati artigianali).

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Sanatoria: superficie lorda oggetto di cambio destinazione d'uso mq 1000,00;

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria €. 4,84

Sanzione: mq 1000,00 x 4,84 x 2 (doppio) = euro 9.680,00 (novemilaseicentoottanta/00)

- le difformità dell'unità residenziale e relativi accessori (costruzione e spostamenti di alcune tramezze interne) sono regolarizzabili mediante la presentazione di una attività di edilizia libera (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6 comma 2 e 7 del DPR 308/01 dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 1.000,00 (euro mille/00).

RIEPILOGO:

EX LOTTO 3	
Sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/2001	€. 9.680,00
Sanatoria ai sensi art. 6 c. 2 e 3 DPR 380/2001	€. 1.000,00
Demolizioni	€. 6.000,00
Esecuzione pratica edilizia	€. 4.000,00
Totale	€. 20.680,00

Situazione occupazionale

Ex Lotto tre

L'unità immobiliare risulta occupata dalla ditta esecutata ed in occasione del sopralluogo operato dal tecnico incaricato dal Giudice era in corso l'attività insediata. Non sussistono contratti di locazione in corso.
Gli appezzamenti di terreno (di cui all'ex lotto 4) risultano occupati dagli esecutati.

Regime fiscale

(ex Lotto tre)
Trattandosi di immobili di proprietà di una società, la vendita del lotto tre sarà assoggettata ad I.V.A secondo le norme vigenti al momento della vendita.

Classe energetica

Ex Lotto tre (abitazione): l'attestato di Prestazione Energetica APE n. 2018 209867 0011 del 28/08/2018 inserisce l'immobile residenziale oggetto di vendita in classe energetica D.

Ex Lotto tre (laboratorio artigianale): l'attestato di Prestazione Energetica APE n. 2018 209867 0010 del 28/08/2018 inserisce l'immobile residenziale oggetto di vendita in classe energetica G.

Ex Lotto quattro (terreni) – escluso dal rilascio dell'attestato di prestazione energetica

*** *** ***

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 annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.
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.

*** *** ***

Il predetto immobile risulta meglio descritto in sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

*** *** ***

PREZZO DELLA VENDITA.

LOTTO UNICO

(formato da lotto 3 e lotto 4 di cui in perizia, accorpati in un unico lotto per ordine del Giudice)

1. **Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi €.122.349,53 (euro centoventiduemilatrecentoquarantanove/53) oltre IVA come per legge;**
2. **L'offerta minima non potrà essere inferiore ad €.91.762,15 (euro novantunomilasettecentosessantadue/15) oltre IVA come per legge;**
   in quanto ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.
3. **Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**
4. **Rilanci minimi in caso di gara: €.2.000,00 (euro duemila/00).**

*** *** ***

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 12 GENNAIO 2027), 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 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 dì 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 dì 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 minorenne, 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 nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca d'Alba – Filiale di Piazza Risorgimento (IBAN: IT28 R08530 22506 0000 0000 1081);** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva RGE n. 190/2017 lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 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'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima 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 nel 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;

(n.b.: 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 è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

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

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

Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni sei e pertanto durerà dal giorno 13 GENNAIO 2027 alle ore 09:00 al giorno 19 GENNAIO 2027 alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti 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 provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

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

soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista 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 (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva 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. n. 385/1993, 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. n. 385/1993, 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, D.M. 227/2015) sul c/c intestato alla procedura. Nel caso in cui l'atto dì precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, corso Francia n.81– 10138 Torino, tel. 011.4731714 - fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it**.

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è

inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I sopra indicati recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, ww.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

*** *** ***

Si precisa che:

a) tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere, saranno eseguite dal Professionista delegato, presso il suo studio;

b) all'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

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

*** *** ***

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

*** *** ***

Alba, lì 06.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elisa Alfero

