



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 14 TER L. 3/2012**

**R.G. N. 3/2019 LDPD**

Giudice dott.ssa Elisabetta BIANCO

Liquidatore avv. Luca CANEPA

\*\*\*\*

**BANDO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, Liquidatore nominato nella procedura di liquidazione del patrimonio n. 3/2019, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 14 novies L. 3/2012;

**FISSA LA VENDITA**

Dei beni immobili, così descritti:

**LOTTO UNICO**

**Immobili siti in Comune di Sale (AL), Via Castelnuovo 25**

Il presente lotto è composto da una villetta unifamiliare su due livelli con annessa corte e giardino, un magazzino sito nella corte di pertinenza all'abitazione, un complesso composto da più corpi di fabbrica suddiviso in magazzini e depositi e ricovero attrezzi agricoli, nonché terreni coltivati a ortaggi e seminativi di 35020 mq circa. Nel dettaglio, come riportato in perizia:

**1) Villetta unifamiliare** dislocata su due livelli, edificata nel 1981 e adibita a residenza privata con annessa corte e giardino. Al piano terra, parzialmente interrato nel lato cantina, l'immobile è composto oltre che dalla suddetta cantina, dal locale lavanderia, centrale termica e due camere con altezza non abitabile. Il piano superiore si presenta con un ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e due camere. L'immobile non è dotato di allacciamento all'acquedotto comunale e all'impianto metano. Il riscaldamento avviene tramite caldaia alimentata a gasolio, i fuochi cucina sono alimentati da bombolone a gpl e l'approvvigionamento idrico deriva da un pozzo privato dotato di depuratore.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE: il perito, nell'allegata perizia, segnala l'esistenza di atto di impegno unilaterale trascritto a Tortona in data 07/10/1981 nn. 2894/2314. Nella predetta perizia il perito segnala quanto segue.

Essendo l'edificio costruito in area prevista agricola dal PRGC, da coltivatore diretto a titolo principale, secondo quanto prescritto dall'art. 22 delle NTA del PRGC, qualunque tipo di intervento edilizio può essere presentato da imprenditori agricoli singoli o associati, soggetti di cui alle lettere b) e c) 3° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli Enti Locali che pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione dei produttori.

Il rilascio del Permesso di Costruire inoltre, per i nuovi interventi edificatori è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi delle colture in atto e in progetto;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura tra gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e purché appartenenti al Comune di Sale o ai Comuni confinanti.

Gli adempimenti di cui ai punti b, c sono necessari per l'edificazione di nuove residenze rurali o per interventi di demolizione con nuova costruzione rilasciabili agli aventi diritto. L'atto di impegno di cui sopra è trascritto sui registri di proprietà immobiliare a cura e spese del titolare del permesso di costruire. Il rilascio del permesso è subordinato alla presentazione dell'atto di vincolo regolarmente registrato. Le quantità edificabili per le abitazioni rurali sono computate per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici residenziali esistenti. Al comma 13 sono normati i tipi di intervento per destinazioni d'uso residenziali NON rurali per edifici esistenti e da recuperare, con possibilità di piccolo ampliamento e costruzione di autorimesse (art. 4 delle NTA) o di pertinenze (art. 29 delle NTA).

**2) Magazzino** sito nella corte di pertinenza all'abitazione, edificato nel 1996. Al piano terreno si sviluppa in un solo piano fuori terra, presenta un'altezza interna di 4 metri tale da renderlo idoneo al ricovero di attrezzi e macchine agricole. Dotato di impianto elettrico.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE: il perito segnala atto di impegno unilaterale trascritto a Tortona in data 07/10/1981 al n. 2894/2314 come per il precedente immobile.

**3) Complesso edificato** denominato “Cascina Croce Rossa”, composto da più corpi di fabbrica, edificato all’inizio del secolo scorso. Il corpo principale in muratura portante si sviluppa su due piani fuori terra e un sottotetto, risulta suddiviso in magazzini e depositi probabilmente adibiti al ricovero dell’attrezzatura agricola e allo stoccaggio dei prodotti, attualmente in condizioni di forte degrado strutturale e abbandono. Il resto del complesso edificato, definito in planimetria come ricovero attrezzi agricoli, versa anch’esso in stato di degrado strutturale. Impossibile accedere agli edifici in quanto pericolanti.

Parte dell’edificio era nel passato adibito a residenza. Con atto di impegno unilaterale trascritto a Tortona in data 07/10/1981 al n. 2894/2314 finalizzato all’ottenimento della concessione edilizia per la costruzione dell’immobile di cui al punto 1) si è vincolata la destinazione di tutto il complesso a magazzini e rimesse per macchine agricole escludendo ogni scopo abitativo.

**4) Terreni** coltivati dall’azienda agricola a ortaggi e seminativo, superficie complessiva di 35020 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dal debitore.

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sale (AL) al:

- **foglio 16, particella 257, sub. 1**, categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 304 mq, rendita euro 979,98;

- **foglio 16, particella 257, sub. 2**, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, superficie catastale 88 mq, rendita euro 141,30;

- **foglio 16, particella 310**, categoria D/10, rendita euro 1.574,00.

Al Catasto Terreni del Comune di Sale (AL), al:

- **foglio 16, particella 259**, terreno qualità seminativo, classe 3, superficie 10 mq, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario euro 0,06;

- **foglio 16, particella 306**, terreno qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 2.300 mq, reddito dominicale euro 29,70, reddito agrario euro 21,98

- **foglio 16, particella 308**, terreno qualità seminativo, classe 3, superficie 32.710 mq, reddito dominicale € 211,17, reddito agrario € 211,17

*Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Melania Barcaro in data 17/10/19 allegata al presente avviso di vendita.*

\*\*\*\*

**al PREZZO BASE di € 220.000,00 (Euro Duecentoventimila/00)** per il lotto unico. SI PRECISA CHE SONO AMMISSIBILI OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE E, QUINDI, FINO AD EURO **165.000,00**;

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **14 febbraio 2025 ore 11.30** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (orario ricevimento lunedì/venerdì ore 8.30-12.30 e 15.00-18.30);

#### **FISSA**

il rilancio minimo nella misura di € 2.500,00.

#### **DETERMINA**

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:**

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del Liquidatore avv. Luca Canepa sito in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente: il nome del Liquidatore; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il Liquidatore ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Liquidatore; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Liquidatore prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono

attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e il numero della procedura;
- l'indicazione del prezzo offerto, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "AZ. AGRICOLA FERRARI IVANA IN LIQUIDAZIONE"** per un importo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il

15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

- 4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.
- 5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo stabilito nel bando di vendita, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Il Liquidatore potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Liquidatore vi siano stati ulteriori rilanci. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.
- 6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal Liquidatore, dovrà essere versato **entro 60 giorni** dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita dell'importo versato a titolo di cau-

zione. Il termine di 60 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata – come sopra riportato - ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art.1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della Procedura e nello stesso termine dovrà essere consegnata al Liquidatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Liquidatore.

- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

#### Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché pre-

senti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni insistenti sugli immobili oggetto di vendita saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.**

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

**Il perfezionamento del trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile e con compensi, spese, imposte ed oneri accessori esclusivamente a carico dell'aggiudicatario innanzi a notaio scelto dall'aggiudicatario purché all'interno del circondario di Alessandria.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate contattando il Liquidatore, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: [luca.canepa@studiolegalepaneri.it](mailto:luca.canepa@studiolegalepaneri.it) o sui siti internet, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it), oltre che sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 20 dicembre 2024

Il liquidatore (Avv. Luca Canepa)

