

AVV. SARA MARCARINO
Corso Torino, 10 – 12051 Alba
Tel. 0173/229013- Fax 0173/449893
avvsaramarcario@yahoo.it
sara.marcario@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Sara Marcarino con studio in Alba, Corso Torino n. 10, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare avente R.G.E. n. 113/2021, come da ordinanza del G.E. in data 17.06.2023, visto il successivo verbale di udienza del 3.06.2026, avvisa che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili.

LOTTO UNICO

COMUNE DI SAN DAMIANO D'ASTI – Catasto Terreni

Foglio 53 - Part. 609 - Sem. - Classe 2 - 1.677 mq - R.D. euro 11,69 - R.A. euro 8,23

Foglio 53 - Part. 612 - Sem. - Classe 1 - 9 mq - R.D. euro 0,09 - R.A. euro 0,07

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di vendita è un terreno edificabile.

I terreni oggetto di pignoramento risultano ubicati in Via Industria, zona periferica del centro abitato del Comune di San Damiano d'Asti.

L'area esterna al lotto in oggetto attualmente risulta completamente urbanizzata e nella stessa risultano insediate attività di ogni genere prevalentemente ad indirizzo produttivo.

I terreni oggetto di pignoramento risultano individuati in un sol corpo in quanto gli stessi risultano completamente recintati con cordolo di fondazione in cemento e soprastante grigliato in orsogrill.

Il CTU ha rilevato che, in fase di sopralluogo, all'interno dell'area risultavano essere state eseguite alcune opere edili relative alla attività a capo dell'esecutato, attualmente non completate.

Nello specifico il CTU ha rilevato la presenza di un basamento in c.a (platea di fondazione), con ferri di ripresa per una struttura soprastante, in quanto era stata autorizzata una tettoia per ricovero automezzi; oltre a parte dello scheletro di fondazione risultavano presenti all'interno del lotto una baracca in legno ad uso ricovero attrezzi, un pozzo ad uso non domestico e un serbatoio GPL interrato.

SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Il CTU ha relazionato di aver accertato, sulla base della documentazione disponibile, che la descrizione attuale dei beni è conforme con quella contenuta nell'atto di pignoramento e che gli immobili sono correttamente individuati nella procedura, come risulta dagli atti di provenienza.

Inoltre, ha accertato che l'immobile presente in loco risulta corrispondente a quanto graficamente rappresentato negli estratti cartografici catastali

SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto oggetto di procedura espropriativa risulta inserito all'interno della cartografia del P.R.G.C. Vigente in **AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO SOTTOPOSTA A P.I.P.** (INI) normata dall'art.43 bis. L'area è destinata ad accogliere nuovi insediamenti e tutti gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano delle aree per insediamenti produttivi (PIP) di cui agli art. 27 della L. 22.10.71 n. 865 e art. 42 della LUR.

Si richiama espressamente l'elaborato di perizia agli atti per ulteriori dettagli.

SITUAZIONE EDILIZIA – DIFFORMITA'

Il CTU ha relazionato che, in relazione al lotto oggetto del presente avviso di vendita, risultano depositate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) S.C.I.A. per realizzazione recinzione prot. n. 15339 del 03/11/2012;
- 2) Permesso di Costruire n. 2013/785 del 07/02/2013, per la realizzazione di tettoia aperta;
- 3) S.C.I.A. prot. n. 7468 del 24/05/2013 per realizzazione pozzo ad uso non domestico.

Allo stato attuale **le licenze risultano scadute** in quanto le opere in oggetto risultano non ultimate nei tempi amministrativi previsti. Pertanto, al fine dell'eventuale completamento del progetto depositato, occorrerà procedere con una autorizzazione ordinaria edilizia di ultimazione dei lavori.

Nella verifica degli elaborati depositati nelle autorizzazioni rilasciate il CTU ha riscontrato alcune **difformità** che pertanto potrebbero essere regolarizzate con nuove autorizzazioni o semplicemente rimosse ed allineate a quanto già previsto.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- a) la realizzazione di una fossa interrata all'interno del basamento in c.a. per manutenzione dei mezzi;
- b) cisterna gasolio;
- c) Baracca in legno ad uso deposito.

Il CTU ha altresì riferito che *“la baracca in legno, non stabilmente infissa al suolo e facilmente rimovibile, potrebbe essere intesa come deposito utensili di cantiere mentre la cisterna dovrà essere rimossa in quanto debbono essere verificate le normative vigenti dei Vigili del Fuoco e visto lo stato manutentivo ai fini valutativi si prevederà un deprezzamento del valore relativo i costi di rimozione e di smaltimento. Tali costi di rimozione, ripristino e smaltimento in discarica autorizzata si stimano in circa € 10.000,00 che andranno dedotti al valore stimato”*.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il CTU ha relazionato che non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi. Il lotto deve pertanto considerarsi libero.

COERENZE

Le coerenze del lotto, considerato in un sol corpo, sono le seguenti: verso nord mappale 608 e 491, verso est mappale 611, verso sud mappale 610, verso ovest mappale 500.

SERVITU', PATTI, CENSO, LIVELLI, USI CIVICI E PARTI COMUNI

Come già sopra riportato, i terreni oggetto di stima risultano insediati e normati secondo le norme del P.R.G.C. Vigente in AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO SOTTOPOSTA A P.I.P. (INI) e pertanto regolamentati da quanto previsto dall'art.43 bis.

Risulta inoltre trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Atto di Convenzione Edilizia in corso di validità a favore del COMUNE DI SAN DAMIANO D'ASTI e contro la parte esecutata.

Si trascrive di seguito quanto riportato nell'elaborato tecnico agli atti in relazione alla suddetta Convenzione:

“L'aggiudicatario, al momento del trasferimento della proprietà dell'area, acquisirà di diritto e di fatto tutti gli obblighi, gli oneri e i doveri derivanti dalla suddetta Convenzione, subentrando integralmente nella posizione del precedente soggetto obbligato.

Pertanto, si riporta di seguito l'articolo contenuto nella Convenzione, nel quale sono disciplinati gli aspetti ai quali

occorre prestare particolare attenzione.

ART. 9) CESSIONE DEGLI IMMOBILI

L'area oggetto del presente atto e le costruzioni su di esse edificate potranno dall'assegnatario essere cedute anche parzialmente a terzi in qualsiasi momento, unitamente al trasferimento dell'azienda in esse insediata

Potranno altresì essere cedute disgiuntamente dal trasferimento dell'azienda in caso di giustificato motivo, a condizione che venga ottenuta la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il prezzo del trasferimento delle aree non potrà essere, in ogni caso, superiore a quello indicato al precedente art. 4, fatta salva la rivalutazione sulla base degli indici ISTAT al consumo per famiglie verificatisi tra il mese di stipula del presente atto di cessione ed il mese precedente alla richiesta di autorizzazione alla cessione.

In caso di cessione delle aree disgiuntamente dall'azienda il Comune si riserva l'esercizio del diritto di prelazione.

In tal caso, qualora l'assegnatario intendesse cedere anche parzialmente l'area oggetto della presente convenzione e le eventuali costruzioni su di esse realizzate, dovrà richiedere l'autorizzazione al Comune.

Il subentrante dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti norme per l'assegnazione delle aree ed il rilascio dei permessi di costruire nell'area P.I.P.; in caso di trasferimento parziale il proprietario ed il subentrante rimangono solidamente responsabili verso il Comune per tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

Copia di ogni atto di trasferimento dovrà essere inviata al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'atto.

E' ammessa costituzione società di inoltre, previa segnalazione al Comune, la dei diritti reali di garanzia e la cessione a leasing con sottoscrizione di contratti di locazione finanziaria.

Analogamente, la sottoscrizione dei contratti di affitto degli immobili costruiti sull'area di cui all'art. 1 dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale; il locatario dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti norme per l'assegnazione delle aree ed il rilascio dei permessi di costruire nell'area P.I.P.

*

*(...) si può evidenziare che, in relazione a quanto disposto dall'art. 9 della Convenzione urbanistica, si evidenzia che l'area oggetto di esecuzione e gli immobili su di essa insistenti risultano gravati da **vincoli che ne limitano la libera trasferibilità**, sottoponendo le eventuali cessioni a specifiche condizioni e al controllo dell'Amministrazione Comunale.*

(a) Esistenza di un vincolo in ordine alla determinazione del prezzo in caso di futura rivendita

Sotto il profilo economico, il prezzo di cessione dell'area risulta vincolato, non potendo superare quello stabilito dalla Convenzione, salvo aggiornamento secondo gli indici ISTAT.

Tale previsione incide sulla libera determinazione del valore di mercato. In particolare, si rileva che il prezzo originario della sola area è stato determinato in € 32,32/mq, sulla base dei costi di esproprio e delle opere di urbanizzazione, e non secondo criteri di libero mercato.

In applicazione degli aggiornamenti previsti dalla Convenzione, calcolati sulla base degli indici ISTAT dei costi di costruzione dal 10/01/2012 alla data odierna, il valore convenzionale dell'area risulta indicativamente compreso tra € 48,00/mq e € 50,00/mq.

A tale valore deve essere aggiunto quello relativo ai manufatti e alle opere realizzate sull'area.

Ai fini di una corretta impostazione estimativa e in previsione di eventuali future alienazioni, si ritiene necessario distinguere le componenti del valore, separando il valore dell'area, determinato secondo i criteri convenzionali e soggetto a controllo da parte dell'Amministrazione Comunale, dal valore dei manufatti, da determinarsi secondo ordinari criteri di mercato.

Tale distinzione consente di mantenere evidenza del vincolo insistente sull'area rispetto al valore complessivo del compendio immobiliare.

In caso di aggiudicazione nell'ambito della procedura esecutiva, l'acquirente subentrerà integralmente nella posizione del soggetto originario, assumendo di diritto e di fatto tutti gli obblighi, oneri e vincoli derivanti dalla Convenzione.

Conseguentemente, un'eventuale futura rivendita dovrà avvenire nel rispetto dei parametri convenzionali vigenti e sarà comunque subordinata al coinvolgimento dell'Amministrazione Comunale. Il prezzo di aggiudicazione non incide né modifica i vincoli convenzionali esistenti.

(b) Riserva dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune

La cessione dei beni può avvenire senza particolari limitazioni esclusivamente nel caso in cui sia contestuale al trasferimento dell'azienda insediata sull'area.

Diversamente, qualora si intenda procedere alla cessione dell'area e/o degli immobili in assenza di trasferimento dell'azienda, è richiesto un giustificato motivo ed è necessaria la preventiva autorizzazione del Comune, il quale conserva altresì il diritto di prelazione sull'acquisto.

Con riferimento a tale ultimo aspetto, si rileva che il Comune di San Damiano d'Asti, con comunicazione depositata in data 19/03/2024, ha dichiarato di non voler esercitare il diritto di prelazione nell'ambito della presente procedura, non ravvisando le condizioni per l'acquisizione.

Tale determinazione deve tuttavia intendersi riferita esclusivamente alla fase procedurale in essere e non assume carattere vincolante per eventuali future alienazioni.

Ne consegue che, in caso di successiva rivendita da parte dell'aggiudicatario, dovrà essere presentata apposita istanza al Comune, che potrà nuovamente esprimersi in merito, anche ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione, ove ricorrano i presupposti.

(c) Necessità del preventivo assenso del Comune in caso di futura cessione delle aree disgiuntamente dall'azienda

Il soggetto subentrante dovrà inoltre essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'assegnazione delle aree P.I.P.; in caso di trasferimento parziale, cedente e subentrante rimarranno solidalmente responsabili nei confronti del Comune per tutte le obbligazioni derivanti dalla Convenzione.

Ogni atto di trasferimento dovrà essere trasmesso al Comune entro 30 giorni dalla stipula.

(d) Necessità del preventivo assenso del Comune per la sottoscrizione di contratti di affitto

Analogamente, operazioni quali la concessione di diritti reali di garanzia, la cessione in leasing o la locazione degli immobili risultano subordinate a preventiva comunicazione o autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché al possesso dei requisiti prescritti in capo ai soggetti interessati.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione è gravato da un regime convenzionale **che incide in modo significativo sia sulla trasferibilità sia sulla determinazione del valore, comportando limitazioni alla libera circolazione del bene e il permanere di poteri di controllo in capo all'Amministrazione Comunale.**

In particolare, si ribadisce che ogni atto che comporti il trasferimento della proprietà o del godimento del bene (compresi i contratti di locazione e leasing) deve essere trasmesso al Comune entro il termine di 30 giorni dalla stipula.

Tale adempimento è strumentale alla verifica del rispetto dei prezzi vincolati e del possesso dei requisiti P.I.P. in capo ai soggetti subentranti, nonché alla corretta individuazione dei soggetti responsabili verso l'Ente.

*

(...) Il sottoscritto C.T.U., al solo fine conoscitivo e per completezza della presente relazione peritale, riporta in forma sintetica il contenuto della Convenzione in oggetto (...).

Si precisa che quanto segue costituisce una mera sintesi degli articoli ivi contenuti; pertanto, per ogni chiarimento o approfondimento di natura giuridica, si ritiene opportuno avvalersi di un professionista competente in materia.

Ciononostante, il sottoscritto ha provveduto a evidenziare gli aspetti ritenuti più rilevanti, cercando di rendere quanto più possibile chiara la relativa esposizione.

Convenzione Edilizia

Pertanto, i terreni oggetto di stima risultano insediati e normati secondo le Norme del P.R.G.C. Vigente in AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO SOTTOPOSTA A P.I.P. (INI) e pertanto bisogna rispettare quanto previsto dall'ART.43 bis (e da quanto riportato nella Concessione Edilizia), ancora in validità.

• Atto tra vivi – Convenzione Edilizia immobili siti in San Damiano d'Asti (AT) Reg. Part. n. XXX Reg. Gen. n. XXX del XXXX, con atto Rog. Not. XXXXX rep. n. XXXXX del XXXX a favore del Comune XXXXXX con XXXXXXXX;

Pertanto si riporta quanto descritto:

• XXXXXXXX è intervenuto all'atto che si trascrive nella qualità di titolare (...);

• Il progetto dell'edificio da realizzare sul lotto fondiario di cui al quadro b dovrà essere presentato per il rilascio del permesso di costruire entro 6 (sei) mesi dalla data della presente convenzione non saranno considerati validi, ai fini del rispetto della scadenza di cui sopra, i progetti privi della completa documentazione occorrente per il rilascio del permesso di costruire.

• L'assegnataria potrà avvalersi, per il rilascio del permesso di costruire e l'espletamento dei relativi adempimenti, dello sportello unico per le attività produttive presso l'ufficio urbanistica del comune.

• In caso di mancata richiesta del permesso di costruire nei termini di cui sopra e di mancato rispetto dei termini di inizio e fine lavori fissato nei modi stabiliti dall'art. 6 dell'atto che si trascrive ed indicati nel permesso di costruire, l'assegnazione dell'area di cui all'art. 1 del citato atto sarà risolta di diritto e l'area tornerà nella piena disponibilità del

comune.

•L'amministrazione comunale, laddove l'assegnataria si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, prima dello scadere del termine per l'ultimazione lavori che comporta la risoluzione del contratto, può, con deliberazione adottata dalla giunta comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e degli immobili in oggetto.

•Con la medesima deliberazione è' definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal servizio urbanistica.

•La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al sindaco entro i successivi trenta giorni. trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e degli immobili.

•Il contratto di cessione dell'area in proprietà è risolto senza necessità per il comune di preavviso, nei seguenti casi:

a) qualora l'acquirente non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal regolamento per la cessione delle aree destinate agli insediamenti di attività produttive; b) qualora l'assegnataria non presenti il progetto entro sei mesi dalla stipula dell'atto pubblico;

c) qualora l'assegnataria non inizi i lavori entro ventiquattro mesi dalla stipula dell'atto pubblico (con l'avvertenza che al fine di rispettare il suddetto termine è necessario e sufficiente avvalersi delle procedure semplificate previste per lo sviluppo delle attività produttive dal d.lgs. 112/98 e dal d.p.r. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni attraverso lo sportello unico per le attività produttive e che quindi non sono ammesse proroghe per tardato conseguimento dei permessi salvo che per fatti imputabili esclusivamente alla pubblica amministrazione);

d) qualora l'assegnataria non provveda all'ultimazione dei lavori entro cinque anni dalla stipula dell'atto pubblico.

Le spese del nuovo trasferimento di proprietà alla amministrazione comunale compresa la demolizione di eventuali opere incompiute, sono a carico dell'assegnatario retrocedente.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, l'assegnataria retrocedente è tenuta a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese della medesima.

Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

L'assegnazione è revocata e la caparra confirmatoria versata al momento dell'accettazione incamerata dall'amministrazione comunale a titolo di compenso forfettario di danni e spese generali nei seguenti casi:

• qualora la ditta assegnataria non provveda al pagamento delle somme di cui all'art. 6 del regolamento per la cessione delle aree destinate agli insediamenti di attività produttive nei tempi ivi stabiliti;

• in caso di risoluzione del contratto secondo i disposti di cui all'art. 8 del regolamento per la cessione delle aree destinate agli insediamenti di attività produttive.

La violazione degli obblighi prescritti dalla presente convenzione comporta l'applicazione, oltre alle sanzioni riportate nei precedenti articoli del regolamento, delle seguenti ulteriori sanzioni a carico del responsabile, fatta salva ogni altra conseguente responsabilità ai sensi di legge: 1 - il mutamento di destinazione d'uso in categorie non ammesse dalla normativa del p.i.p. determina la risoluzione della presente convenzione e la retrocessione dell'area, oltre l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 47/85;

2 - gli atti di vendita degli immobili sottoscritti in assenza dell'autorizzazione comunale, quando occorre, sono nulli;

3 - la mancata trasmissione al comune degli atti di trasferimento di proprietà comporta l'applicazione di una penale pari all'1% (uno per cento) del valore degli immobili oggetto di trasferimento; 4- la mancata trasmissione al comune dei contratti di locazione comporta l'applicazione di una penale pari all'1% (uno per cento) del canone d'affitto".

*

Il deposito della domanda di partecipazione attesta l'avvenuta presa visione, da parte dell'offerente, di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione.

Si precisa che ogni verifica (o aggiornamento) ulteriore rispetto a quelle effettuate in sede di perizia deve intendersi ad esclusivo onere dell'offerente.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

*** **

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

LOTTO UNICO

1. **PREZZO BASE:** € 105.000,00 (centocinquemila/00)
2. **OFFERTA MINIMA:** € 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00)
3. **RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** € 3.000,00 (tremila/00)
4. **TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
5. **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
6. **IBAN:** IT79 W060 8546 0400 0000 0024 279 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Sara Marcarino – RGE 113/2021 presso Cassa di Risparmio di Asti.
7. nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

Le offerte d'acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ed infra indicata.

*** **

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA 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; il “manuale utente per la presentazione dell'offerta irrevocabile” 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 le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza di vendita telematica** infra indicata, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori abilitati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, 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 della 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 c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e **dovrà riportare** i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo 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. 32/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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 interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione 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 giuridica), deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere depositata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. 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 (salvo facoltà di depositarli prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 D.M. 227/15).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto professionista delegato;
- 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 dalla data dell'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e 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 una 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 sia 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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 113/2021 RGE versamento cauzione LOTTO UNICO)”, 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 secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve inoltre provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione, 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 avverranno tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario 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, mediante accesso effettuato con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

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, l'effettivo accredito degli importi dovuti e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e la regolarità delle offerte, dichiarerà 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:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (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) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione.

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 (anche in caso di più offerte di identico valore).

La gara 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 a partecipare alla gara, ma ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.

Nelle offerte in aumento, non è possibile inserire importi con numeri decimali.

L'eventuale gara con modalità telematica avrà durata di **giorni sei** a partire dalla data di esame delle offerte, così come infra indicata.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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 tramite 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 di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, gli importi versati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) saranno restituiti entro il termine di dieci giorni ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese quali risultanti dagli atti.

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 versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

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**

fondario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purchè entro 15 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 dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D.Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti e successiva integrazione, **cui si rinvia e si fa pieno riferimento.**
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.
- La vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;** 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 - 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.
- **Con la presentazione della domanda di partecipazione l'offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso di vendita, della relazione di perizia agli atti, nonché di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione.**
- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.
- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
- **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.
- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

INFORMA

fin da ora che, nel caso in cui non vi siano domande di assegnazione né valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta.

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE

L'udienza telematica del 9 ottobre 2026 ore 15,00

per la deliberazione sulla validità delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 c.p.c. e segg.; in caso di pluralità di offerte valide pervenute, si darà immediatamente avvio alla gara sulla base dell'offerta più alta.

La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12,00 del giorno 15 ottobre 2026

data in cui si procederà all'esame delle offerte in aumento eventualmente pervenute, e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile.

CUSTODIA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, Strada Settimo, 399/15, tel. 011.485338; 011.4731714; fax 011.4730562; cell. 366.4299971; mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

Gli interessati potranno contattare il suddetto istituto vendite per avere informazioni relative agli immobili, consultare gli atti relativi e concordare modi e tempi per l'eventuale visita dei medesimi.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima, sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. ai seguenti recapiti: 848.58.20.31 oppure 'staff vendite' 0586/095310.

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 10 previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu.

Alba, 12.06.2026

Il Professionista Delegato
avv. Sara Marcarino