AVV. SARA MARCARINO
Corso Torino n. 10 - 12051 Alba (CN)
Tel. 0173/229013
sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 56/2023

Il professionista delegato avv. Sara Marcarino con studio in Alba (CN), Corso Torino, n. 10, nominato dal G.E. dott.sa Laura Brizi con ordinanza in data 11.03.2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in Comune di Asti, Località Vallebenedetta n. 25:

1. unità immobiliare con destinazione catastale *"alberghi e pensioni"*- N.C.E.U. - SEZ. AT - F. 19, part. 89, sub. 2

Trattasi di edificio costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra ed un piano interrato, con una porzione laterale di edificio ad un solo piano fuori terra.

Annessi al fabbricato si trovano:

- un blocco box auto costituito da n.10 box auto con antistante pergola metallica per la protezione delle auto
- n.4 campi da tennis
- piscina
- vasta area di pertinenza costituita da aree verdi con varia vegetazione, filari d'albero a basso e medio fusto, che seguono le strade di accessi alla struttura.

L'accesso al compendio avviene dalla strada comunale situata a sud, attraverso un cancello manuale. Da qui, una strada asfaltata conduce alla struttura alberghiera, salendo verso la sommità della collina, dove essa è situata in posizione dominante.

L'accesso della struttura alberghiera avviene sul fronte principale nella porzione del fabbricato più alta dell'edificio cioè quella a tre piani fuori terra, in corrispondenza della pensilina e della piccola bussola con struttura in vetro e legno. Il piano terra si estende per una superficie complessiva di circa 600 metri quadrati calpestabili. Dall'ingresso di accede al locale hall con retrostante reception, ampi complessivamente circa 52 metri quadrati. A partire da quest'ingresso si ha accesso a tre distinti locali, che presumibilmente venivano utilizzati rispettivamente per locale colazione, pranzo e locale "ingresso", adiacente alla hall.

Sul lato destro si collocano poi i locali cucina con le relative dispense ed il locale bar nel quale è ad oggi presente il bancone bar.

Sull'estremità verso destra è presente un salone estivo molto ampio e con grandi vetrate dal profilo arcuato, di circa 185 metri quadrati, con adiacenti i servizi igienici e relativi disimpegni.

Il salone estivo ha un porticato sul lato sud, che risulta ad oggi in cattivo stato di manutenzione perché la pavimentazione in legno è in larga parte ammalorata. Sull'estremità del fabbricato dal lato sinistro è

presente un altro blocco di servizi igienici, adibito presumibilmente a sala riunioni ed un magazzino/guardaroba. Il piano terra è servito da due blocchi scala interni, oltre alle scale esterne antincendio. Il vano scala esistente sul lato sinistro rispetto alla hall, e cioè sul lato est, collega il piano terra sia con i piani superiori che con il piano interrato, mentre il vano scala esistente sul lato ovest, vicino alla cucina, collega solo il piano terra con il piano interrato. Al piano primo sono presenti n. 13 camere d'albergo con relativo disimpegno e bagno privato a cui si accede dal corridoio centrale. La camera vicino al vano scale è utilizzata come room service. In fondo al corridoio è presente un piccolo vano tecnico, che è collegato con il piano superiore con una scala chiocciola interna. Il vano è collegato a un locale sottotetto, stretto e lungo fino all'estremità del fabbricato.
Al piano secondo, come al piano primo, sono altresì presenti n. 13 camere d'albergo con relativo disimpegno e bagno privato a cui si accede dal corridoio centrale. In fondo al corridoio è presente un piccolo vano tecnico, che è collegato con il piano superiore con una scala chiocciola interna.
Il piano interrato è diviso in due porzioni, che non sono tra loro comunicanti. Alla porzione esistente sul lato est si accede con il vano scale lato est, che collega tutti i piani del fabbricato, piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo.
In questa porzione è presente una cantina di 34 metri quadrati ed una sala conferenze di 48 metri quadrati senza alcuna finestratura. L'altra porzione di interrato è accessibile dall'altra scala presente nel piano sul lato ovest, vicino alla cucina, che collega solo il piano terra con il piano interrato. Da questo lato si accede quindi all'altra porzione di interrato, che non è in comunicazione con la precedente ed è composta da una porzione molto più ampia nella quale sono siti tutti i locali tecnici e di servizio della struttura alberghiera (centrale termica, locali tecnici, celle frigo, lavanderia e locali di deposito) e tutti i locali al servizio delle strutture sportive.
Tutti i locali sono collegati fra loro da un lungo corridoio centrale, che dà accesso su un lato e sull'altro lato a tutti i locali.
Il CTU ha segnalato che alcuni locali situati al piano interrato dietro il serbatoio esistente in prossimità dell'arrivo della scala di servizio sul lato ovest dell'edificio, non sono risultati accessibili a causa della presenza di materiale e attrezzature, che ne impedivano l'ingresso.
L'intero piano interrato è circondato da strette intercapedini, che garantiscono un apporto estremamente limitato di luce naturale e ventilazione.
La CTU ha precisato che tutti gli impianti esistenti all'interno della struttura alberghiera necessitano di verifica circa la loro rispondenza alle normative vigenti, in quanto le dichiarazioni di conformità sono datate e la struttura risulta inutilizzata dal 2018.
Dovrà essere inoltre aggiornato il Certificato di Prevenzione incendi, con eventuale adeguamento alla normativa vigente.
Trattandosi di struttura alberghiera, l'immobile è soggetto all'obbligo di accessibilità ai sensi della Legge 104/1982.
La CTU ha inoltre precisato che non si è a conoscenza della presenza di amianto nell'immobile, ma non ne ha escluso la presenza.
Coerenze:

- A nord confina con part. 93 del Fg.19 e part. 230 del Fg.19 ;
- A sud confina con part.915-916-823-824 del Fg.19;
- A est confina con part.920-237-233 del Fg.19;
- A ovest confina con part. 1103 del Fg.18, con part. 495 del Fg.18 ; con part. 88 del Fg.19; con part. 86 del Fg.19, con part. 230 del Fg.19.

2. <u>terreno - NCT Foglio 19 Particella 154</u>
L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta.

Coerenze:
• A nord confina con part. 824 del Fg.19 e part. 233 del Fg.19 ;
• A sud confina con part. 822 del Fg.19 e part. 948 del Fg.19 ;
• A est confina con part. 948 del Fg.19 e part. 153 del Fg.19 ;
• A ovest confina con part. 916 del Fg.19 ;
Trattasi di terreno di 2.230 metri quadrati con destinazione a "prato".
Sul lotto è situata una porzione della strada che da l'accesso alla struttura alberghiera, oltre che un'area a verde prato ed alcune piante a medio ed alto fusto. Il lotto non è pianeggiante, poiché il terreno risale dalla quota della strada comunale, situata a sud, fino a raggiungere la struttura alberghiera. Di conseguenza, l'area presenta un'inclinazione naturale che collega la quota a valle con quella a monte.

3. terreno - NCT Foglio 19 Particella 233
L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta.
Coerenze:
• A nord confina con part.920 del Fg.19;
• A sud confina con part.154 del Fg.19;
• A est confina con part.148 del Fg.19, con part.149 del Fg.19;
• A ovest confina con part.89 del Fg.19, con part.824 del Fg.19;
Trattasi di terreno di 9.070 metri quadrati con destinazione a "seminativo".
Al momento del sopralluogo del CTU non risultava più presente nessun seminativo ma i terreni adiacenti alla struttura alberghiera sono tutti lotti destinati a prato verde con filari di piante che seguono la strada di accesso e che ombreggiano le aree limitrofe, la CTU ha presentato una variazione colturale, secondo le indicazioni dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio per la variazione della coltura in "prato". Sul lotto è situata una porzione della strada che da l'accesso alla struttura alberghiera, oltre che un'area a verde prato ed alcune piante a medio ed alto fusto. Il lotto non è pianeggiante, poiché il terreno risale dalla quota della strada comunale, situata a sud, fino a raggiungere la struttura alberghiera. Di conseguenza, l'area presenta un'inclinazione naturale che collega la quota a valle con quella a monte.

4. terreno - NCT Foglio 19 Particella 237
L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta.
Coerenze:
• A nord confina con part.200,201,93 del Fg.19;
• A sud confina con part.920 del Fg.19;
• A est confina con part.860 del Fg.19;
• A ovest confina con part.89 del Fg.19,
Trattasi di terreno di 330 metri quadrati con destinazione a "bosco ceduo", costituita da una sottile striscia di terreno boscata che degrada verso valle.

5. terreno - NCT Foglio 19 Particella 822
L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta.
Coerenze:
• A nord confina con part.154 del Fg.19;
• A sud confina con part.825 del Fg.19,
• A est confina con part.948 del Fg.19, con part.951 del Fg.19,;
• A ovest confina con part.916 del Fg.19,
Trattasi di piccolo terreno di 40 metri quadrati con destinazione a *"seminativo"*.
Poiché nel momento del sopralluogo del CTU non risultava più presente nessun seminativo ma i terreni

adiacenti alla struttura alberghiera sono tutti lotti destinati a prato verde con filari di piante che seguono la strada di accesso e che ombreggiano le aree limitrofe, la CTU ha presentato una variazione colturale, secondo le indicazioni dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio per la variazione della coltura in *"prato"* [variazione colturale n.AT0008105_2025 del 06.02.2025 in atti dal 18.02.2025].
Il lotto , come tutte le particelle situate più a sud della struttura alberghiera, non è pianeggiante perché il terreno sale dalla quota della strada comunale alla struttura alberghiera, pertanto anche il terreno presenta un'inclinazione che collega la quota valle con quella a monte.

6. terreno - NCT Foglio 19 Particella 824
L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta.
Coerenze:
• A nord confina con part.89 del Fg.19,
• A sud confina con part.154 del Fg.19,
• A est confina con part.233 del Fg.19,
• A ovest confina con part.823 del Fg.19,
Trattasi di terreno di 190 metri quadrati con destinazione a *"seminativo"*.
Poiché nel momento del sopralluogo non risultava più presente nessun seminativo ma i terreni adiacenti alla struttura alberghiera sono tutti lotti destinati a prato verde con filari di piante che seguono la strada di accesso e che ombreggiano le aree limitrofe, la CTU ha presentato una variazione colturale, secondo le indicazioni dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio per la variazione della coltura in *"prato"*. [variazione colturale n.AT0008105_2025 del 06.02.2025 in atti dal 18.02.2025].
Il lotto non è pianeggiante perché il terreno sale dalla quota della strada comunale alla struttura alberghiera, pertanto anche il terreno presenta un'inclinazione che collega la quota valle con quella a monte.

7. terreno - NCT Foglio 19 Particella 920
L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta.
Coerenze:
• A nord confina con part.237 del Fg.19,
• A sud confina con part.233 del Fg.19,
• A est confina con part.860 del Fg.19,
• A ovest confina con part.89 del Fg.19,
Trattasi di terreno di 4.435 metri quadrati con destinazione a *"seminativo"*.
Poiché nel momento del sopralluogo non risultava più presente nessun seminativo ma i terreni adiacenti alla struttura alberghiera sono tutti lotti destinati a prato verde con filari di piante che seguono la strada di accesso e che ombreggiano le aree limitrofe, la CTU ha presentato una variazione colturale, secondo le indicazioni dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio per la variazione della coltura in *"prato"* [variazione colturale n.AT0008105_2025 del 06.02.2025 in atti dal 18.02.2025].
Il terreno non è pianeggiante, in quanto la collina risale dalla quota della strada comunale fino alla struttura alberghiera. Di conseguenza, l'intera area presenta un'inclinazione naturale che collega la quota a valle con quella a monte. All'interno di questo lotto è presente uno spiazzo con superficie in ghiaia, presumibilmente destinato a parcheggio per i veicoli diretti alla struttura alberghiera. Lo spiazzo prosegue sulla particella catastale adiacente (Fg. 19, part. 89), dove si trovano il blocco dei box auto ed una pensilina per il parcheggio, situati ad una distanza di circa 60 metri dall'edificio principale.
Nel terreno Fg.19 part.920 è presente una piccola particella di altra proprietà (Fg.19 part.919) sulla quale è sito un palo delle telecomunicazioni, stante quanto precede per l'esecuzione di tutte le operazioni sulla suddetta attrezzatura esiste un diritto di passaggio e di accesso attraverso la particella 920, in quanto ad

oggi non esiste altro accesso per raggiungere questa infrastruttura a partire dalla strada pubblica.

8. terreno - NCT Foglio 19 Particella 948
   L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta.
   Coerenze:
   • A nord confina con part.154 del Fg.19,
   • A sud confina con part.951 del Fg.19, con part.950 del Fg.19, con part.949 del Fg.19,
   • A est confina con part.153 del Fg.19, con part.725 del Fg.19,
   • A ovest confina con part.154 del Fg.19, con part.822 del Fg.19,
   Trattasi di terreno di 3.516 metri quadrati con destinazione a "prato".
   Il lotto non è pianeggiante perché il terreno sale dalla quota della strada comunale alla struttura alberghiera, pertanto anche il terreno presenta un'inclinazione, che collega la quota valle con quella a monte. Nel lotto è presente, oltre all'area verde, una piccola porzione di strada che sale alla struttura alberghiera, come visibile dalla vista aerea riportata a seguire.

9. terreno - NCT Foglio 19 Particella 950
   L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta.
   Coerenze:
   • A nord confina con part.948 del Fg.19,
   • A sud confina con part.406 del Fg.19 (strada Comunale);
   • A est confina con part.949 del Fg.19;
   • A ovest confina con part.951 del Fg.19;
   Trattasi di terreno di 424 metri quadrati con destinazione a "prato".
   L'area è occupata in gran parte dalla strada che porta alla struttura alberghiera ed in particolare dall'ultimo tratto della strada a contatto con la strada comunale.
   Il lotto non è pianeggiante, in quanto il terreno risale dalla quota della strada comunale fino alla struttura alberghiera. Di conseguenza, l'area presenta un'inclinazione naturale che collega la quota a valle con quella a monte.
10. ente urbano - NCT Foglio 19 Particella 89
    L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta n. 25.
    Coerenze:
    •A nord confina con part. 93 del Fg.19;
    • A sud confina con part.915-916-823-824 del Fg.19;
    • A est confina con part.920-237-233 del Fg.19;
    • A ovest confina con part. 1103 del Fg.18, con part. 495 del Fg.18 ; con part. 88 del Fg.19; con part. 86 del Fg.19, con part. 230 del Fg.19.
    Il mappale è composto da un'ampia area di 24.544 m^2 ai quali si sottrae il sedime della struttura alberghiera dei campi da tennis e del blocco box auto per una superficie rimanente, che è occupata da aree verdi con vegetazione, strade di accesso alla struttura e varie attrezzature della struttura alberghiera sia "visibili" (piscina, camminamenti, attrezzature annesse ai campi da tennis) che interrate (serbatoi ed impianti vari, GPL, etc) o piccoli capanni per impianti siti in adiacenza ai campi.
    Risulta inoltre un ampio porticato in cemento armato, che collega i tre campi da tennis siti ad una quota più alta, con il quarto a quota più bassa.
    Il CTU rileva che tutto il mappale non è pianeggiante poiché la struttura alberghiera è sita la sommità della collina in posizione dominante per cui il lotto sale dalla quota sottostante della strada pubblica alla struttura alberghiera, che è alla cima della collina.
    A seguito di chiarimento richiesto da Giudice dell'esecuzione con provvedimento in data 05.02.2026 in

ordine alla possibilità di autonoma alienazione dell'ente urbano rispetto ai fabbricati ivi posti con riferimento all'applicazione dell'art. 2912 c.c., il CTU incaricato ha riferito che "*l'ente urbano censito al Catasto Terreni (NCT Comune Asti F.19, part.89), privo di autonoma intestazione catastale come da visura allegata, costituisce esclusivamente il sedime e l'area di pertinenza del fabbricato e dei manufatti annessi. Per le sue caratteristiche intrinseche e valutato nel caso specifico che qui si richiede, esso non è dotato di autonoma capacità circolatoria (in quanto non intestato) e non è suscettibile di alienazione separata rispetto al fabbricato e manufatti su di esso edificati.*"

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano così censiti:

- a Catasto Fabbricati, Comune di Asti:

1. **N.C.E.U. - SEZ. AT - F. 19, part. 89, sub. 2**, Località Vallebenedetta n. 25, piano S1-T-1-2, zona censuaria 2, Categoria D/2, Rendita catastale Euro 15.850,00;

- a Catasto Terreni, Comune di Asti:

1. **N.C.T. - F. 19, part. 154**, prato di mq. 2230 – Reddito Dominicale Euro 8,64 Reddito Agrario Euro 10,37;
2. **N.C.T. - F. 19, part. 233**, seminativo mq. 9070 - Reddito Dominicale Euro 37,47 Reddito Agrario Euro 28,11;
3. **N.C.T. - F. 19, part. 237**, bosco ceduo mq. 330 - Reddito Dominicale Euro 0,51 Reddito Agrario Euro 0,26;
4. **N.C.T. - F. 19, part. 822**, seminativo mq. 40 - Reddito Dominicale Euro 0,17 Reddito Agrario Euro 0,12;
5. **N.C.T. - F. 19, part. 824**, seminativo mq. 190 - Reddito Dominicale Euro 0,79 Reddito Agrario Euro 0,59;
6. **N.C.T. - F. 19, part. 920**, seminativo mq. 4435 - Reddito Dominicale Euro 9,16 Reddito Agrario Euro 9,16;
7. **N.C.T. - F. 19, part. 948**, prato mq. 3516 - Reddito Dominicale Euro 4,54 Reddito Agrario Euro 8,17;
8. **N.C.T. - F. 19, part. 950**, prato mq. 424 - Reddito Dominicale Euro 0,55 Reddito Agrario Euro 0,99.
9. **N.C.T. - F. 19, part. 89**, ente urbano mq. 24.544

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Bodda) risulta quanto segue.

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale in banca dati (prot. n.AT0068714 del 23/09/2013) è emerso che, per quanto riguarda l'immobile si evidenziano alcune differenze dovute ad un datato e non preciso rilievo, oltre che alcune variazioni nella destinazione dei locali di cui trattasi.

Nelle planimetrie riportate all'Allegato A) Elaborati grafici in atti il CTU ha riportato i rilievi aggiornati allo stato di fatto.

Le differenze consistono, per quanto concerne il fabbricato principale, in:

PIANO INTERRATO

▪ Lievi variazioni planimetriche dovute ad un rilievo che è stato rieseguito dalla Ctu con strumentazione laser scanner e quindi maggiormente preciso,

▪ Il piano interrato evidenzia delle piccole differenze nei locali tecnici sul lato sud est del fabbricato, in quanto esiste un locale tecnico per il posizionamento di un serbatoio che vi è all'interno, che nella planimetria catastale non compare. In questa zona non è stato possibile per la Ctu accedere ad eventuali

locali siti dietro a questo vano, in quanto la situazione di stoccaggio materiale e l'assenza completa di illuminazione del piano interrato non lo hanno permesso. Nell'altra porzione di interrato esistente sul lato est del fabbricato si evidenziano alcune lievi differenze relative ai pilastri nel locale cantina di destra, lievi differenze planimetriche relative alla tramezza del locale sottoscala ed al posizionamento della porta verso l'intercapedine adiacente alla sala conferenze.

• Si evidenziano inoltre alcune differenze relative alle altezze indicate nelle planimetrie catastali che sono da aggiornare rispetto allo stato di fatto.

PIANO TERRA

▪ Lievi variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla Ctu con strumentazione digitale di maggior precisione,

▪ Nella porzione verso ovest nella planimetria catastale esistono dei servizi igienici che in effetti sono collocati nella posizione opposta, rispetto alla mezzeria dell'edificio, al posto del locale deposito.

▪ Nella porzione verso est ci sono alcune lievi differenze relative al tracciamento dei servizi igienici,

▪ Nel salone estivo sono indicate nella planimetria catastale due uscite che in effetti non esistono, in quanto le vetrate su entrambi i lati del salone sono tutte uguali,

▪ Si evidenziano inoltre alcune differenze relative alle altezze indicate, che sono da aggiornare rispetto allo stato di fatto.

PIANO PRIMO

▪ Lievi variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla Ctu con strumentazione digitale,

▪ Si evidenziano alcune differenze relative al collocamento delle porte delle camere, alla presenza di nicchie e lievi differenze nel tracciamento dei disimpegni, seppur la distribuzione delle camere sia corrispondente alla realtà,

▪ Si evidenziano inoltre alcune differenze relative alle altezze indicate, che sono da aggiornare rispetto allo stato di fatto, nonché la presenza di ribassamenti nei servizi e nei corridoi,

▪ Lievi differenze nel locale tecnico al fondo del corridoio,

PIANO SECONDO

▪ Lievi variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla Ctu con strumentazione digitale,

▪ Si evidenziano alcune differenze relative al collocamento delle porte delle camere, alla presenza di nicchie e lievi differenze nel tracciamento dei disimpegni, seppur la distribuzione delle camere sia corrispondente alla realtà,

▪ Si evidenziano inoltre alcune differenze relative alle altezze indicate, che sono da aggiornare rispetto allo stato di fatto, nonché la presenza di ribassamenti nei servizi e nei corridoi,

Per quanto riguarda la piscina interrata esistente sul lato ovest del fabbricato, il Ctu precisa che essa non è riportata nelle planimetrie catastali e risulta attualmente **non autorizzata**. Pertanto, qualora venga rimossa e l'area ripristinata, non sarà necessario inserirla nella planimetria catastale di aggiornamento. Viceversa, nel caso in cui si proceda con un'istanza di sanatoria e con l'esecuzione di tutte le opere di adeguamento richieste dall'ASL e dalla normativa vigente, la piscina dovrà essere regolarmente accatastata e riportata in planimetria.

Per quanto concerne i quattro campi da tennis esistenti a sud rispetto al fabbricato, essi sono attualmente rappresentati nella scheda catastale n. AT0068714 del 23.09.2013, con dicitura all'elaborato grafico *"campo da tennis in terra battuta"*.

Per quanto concerne i box auto esistenti a nord rispetto al fabbricato, essi sono attualmente rappresentati nella scheda catastale n.AT0068714 del 23.09.2013, come un blocco di n.10 box affiancati.

Per quanto concerne la "pergola" esistente davanti ai box auto e sul lato destro, costituita dai soli montanti e traversi metallici, essa dovrà essere oggetto di regolarizzazione con i relativi adempimenti

strutturali ed amministrativi, ed al termine di tali operazioni indicata correttamente a catasto.
Stante quanto precede, la Ctu relaziona che le differenze rilevate e descritte negli elenchi non sono state da lei corrette con una variazione catastale in quanto **le opere in difformità rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una istanza di sanatoria, solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento.**
Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

TASSAZIONE

In ordine alla tassazione del trasferimento dell'immobile, il Consulente tecnico incaricato dal Giudice dell'esecuzione, dott.sa Elda Maria Clapasson, ha riferito che:
"… il compendio immobiliare oggetto di esecuzione si compone di un unico lotto, ed è costituito da un complesso alberghiero, categoria catastale D/2 e da terreni agricoli a destinazione prato o bosco ceduo, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU, dott.ssa Architetto Alessandra Bodda.
Per quanto riguarda il complesso alberghiero (cat. D/2) si precisa che a norma dell'art. 10 co. 1 N. 8 ter DPR 633/1972 le cessioni di fabbricati strumentali costituiscono operazioni esenti IVA ad eccezione delle cessioni:

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

Dalla perizia si evince che il soggetto esecutato non rientra nella categoria dei costruttori o dei soggetti che hanno eseguito gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia.
Poiché il cedente (soggetto esecutato), non rientra nel caso dell'imponibilità ai fini IVA per obbligo, si possono verificare due possibilità:

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

Per quanto riguardano i terreni, sono soggetti a imposta di registro del 15% (con un minimo di Euro 1,000,00), imposta catastale euro 50, imposta ipotecaria Euro 50,00."

STATO DI OCCUPAZIONE

La relazione di perizia e stima ha precisato che:
1. "*Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/09/2024, prot. 55808/2024 è emerso che esiste un contratto di locazione datato 31/05/2017 tra la società *** e la società ** di ** ** &C. con sede in Località Vallebenedetta n.25 che prevedeva "L'affitto avrà la durata di anni sei con decorrenza dal 1 giugno 2017 e termine il giorno 30 maggio 2023. Il presente contratto si rinnoverà tacitamente per due anni e così di biennio in biennio qualora non intervenga espressa disdetta da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza dell'affitto stesso, la disdetta dovrà essere inviata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. E' data la facoltà l'affittuario di risolvere anticipatamente in qualsiasi momento il presente contratto dando preavviso di mesi sei da quando la risoluzione avrà effetto.".* Il CTU ha riferito che l'Agenzia delle Entrate ha dichiarato che trattasi di una scrittura privata autenticata dal Notaio Serena Conti e registrata telematicamente ad Asti dal Notaio in data 06/06/2017 al numero 3899 serie 1T. In data 25/02/2025, la CTU riceveva, tramite PEC, una comunicazione da parte del conduttore, con

allegata la dichiarazione di disdetta anticipata del contratto.

2. è in essere un contratto di comodato sottoscritto in data 05/10/2021 (della durata di 10 anni) per l'utilizzo dei campi da tennis e dei locali annessi sotto specificati:

• N. 4 campi da tennis in terra rossa;

• N. 2 spogliatoi (uomini e donne, rispettivamente), siti nel piano interrato;

• N.ro 1 locale nel piano interrato, compreso tra i due spogliatoi, uso ufficio/infermeria

• N.ro 1 locale tecnico uso deposito e allocamento contatori elettrici, sito nel corridoio antistante all'ingresso dei campi da tennis;

• la delimitata zona verde che circonda i campi da tennis, l'area attualmente adibita a parcheggio soci tennis e quella su piattaforma in cemento adibita a ricovero dei tavolini.

In ogni caso occorre rilevare che la regola dell'opponibilità del contratto se avente data certa anteriore al pignoramento ex art. 2923 c.c. non è applicabile al comodato stante la sua precarietà e gratuità.

Con riferimento a questo contratto, il Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 18.05.2026 ha ordinato "la liberazione dell'immobile pignorato sito in Asti censito al NCEU di tale Comune al Foglio 19 Particella 89 Sub.2 (D/2)".

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Bodda) risulta quanto segue.

ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO ARCHIVIO STORICO

1. Permesso n. 289 del 08/05/1973
2. Permesso n. 155 del 15/03/1974
3. Permesso n. 210 del 15/04/1975
4. Permesso n. 653 del 15/11/1975
5. Permesso n. 270 del 28/04/1976
6. Permesso n. 361 del 09/06/1976
7. Permesso n. 698 del 06/10/1976
8. Concessione Edilizia n.189 del 31/03/1977
9. Concessione Edilizia n.128 del 31/03/1978
10. Autorizzazione Edilizia n.472 del 22/11/1978
11. Autorizzazione Edilizia n. 838 del 23/10/1985
12. Autorizzazione Edilizia n.53 del 26.01.1981

PERMESSI TEMPORANEI REPERITI

13. Permesso temporaneo n. 880 del 13.12.1976
14. Autorizzazione n. 7 del 02.03.1977
15. Permesso n. 737 del 31.10.1974
16. Autorizzazione n. 704 del 22.10.1980
17. Autorizzazione n. 201 del 31.08.1979

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Certificato di agibilità n.ro 5622/2011/49 del 04.08.2011;

CONDONI

1) Concessione Edilizia a sanatoria numero 561 del 13/06/1989, per costruzione numero 10 posti auto.
2) Concessione Edilizia a sanatoria numero 562 del 13/06/1989, per chiusura portico per formazione salone ristorante.
3) Concessione Edilizia a sanatoria numero 563 del 13/06/1989, per cambio destinazione da attività sportiva ad albergo- ristorante.

PRATICHE EDILIZIE POST 1991

1) Denuncia di inizio attività per posizionamento porte REI DIA 1260/1997 per posizionamento di numero 21 porte REI in lamiera doppio pannello con isolante termico idrofugo complete di serrature e maniglie al fine di prevenire le stanze in caso di incendio.
2) Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa **PECLI** per "Realizzazione di complesso alberghiero dotato di centro congressi centro benessere e impianti sportivi per il tempo libero" pratica 1647/2009 del 23/10/2009.
3) Pratica n.99/2010 del 26/03/2010 Domanda di sanatoria per opere realizzate in assenza e/o in difformità dalla denuncia di inizio attività per realizzazione di modifiche interne, portico aperto e muri di sostegno con relativo Provvedimento Conclusivo 75/2011 del 03/08/2011
4) Permesso di costruire temporaneo in sanatoria n.84 del 02/05/2011 per "costruzione di struttura temporanea d'uso box auto di tipo prefabbricato in Asti località Valle Benedetta 24".
5) Permesso di costruire temporaneo n.85 del 02/05/2011 per "mantenimento di struttura temporanea d'uso box auto di tipo prefabbricato in Asti località Valle Benedetta 24".
6) Comunicazione per interventi di attività di edilizia libera pratica 229 del 10/06/2011 per "intervento volto all'eliminazione di barriere architettoniche che non comporta la realizzazione di rampe o di accessori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio".
7) CILA per interventi di attività di edilizia libera pratica 9/2016 per "manutenzione straordinaria per modifica rampa di accesso per disabili, trasformazione di finestra in porta finestra, modifica distribuzione interna dei locali"
8) Pratica n.67/2022 del 17/09/2022 Richiesta di attestazione di avvenuto deposito di tipo di frazionamento catastale.
9) Progetto per ristrutturazione e ampliamento di un albergo esistente in parziale attuazione del PECLI Xxxxxxx Xxxxxx xxxx in Asti località valle Benedetta pratica suap numero 327 protocollo generale numero 66126 del 02/08/2011.
10) Permesso di Costruire per realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria pratica 167/2012 del 03/05/2012. La pratica ad oggi non è conclusa e riguarda tutto il comparto PECLI di cui infra.
11) Segnalazione Certificata di inizio attività per realizzazione di piscina interrata scoperta e relativo locale tecnico ospitante i macchinari necessari al suo corretto funzionamento in albergo esistente SCIA 183/2016. Il Comune ha provveduto all'archiviazione di tale pratica intendendola rinunciata dal richiedente per omessa integrazione documentale.

*

La CTU ha provveduto a confrontare graficamente lo stato di fatto rilevato con la situazione autorizzata nella Pratica n. 99/2010, verificando la corrispondenza tra lo stato attuale ed il titolo edilizio approvato.
Dal confronto effettuato tra lo stato di fatto rilevato e quanto rappresentato nella sanatoria edilizia, sono emerse le seguenti evidenze:

- Differenze di lieve entità rientranti nelle tolleranze costruttive.

Sono state riscontrate piccole difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto riportato nella sanatoria, che, a parere della CTU e del Tecnico Comunale, risultano riconducibili alle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, aggiornato

al 30/12/2024) e alla D.G.R. Regione Piemonte n. 2-4519 del 2022.
Tali differenze, essendo conformi ai limiti di tolleranza consentiti, non necessitano di sanatoria.

- Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra.

È stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso nei locali adibiti a servizi igienici adiacenti al grande salone estivo, situato sul lato ovest del fabbricato. Tali locali, nella configurazione attuale, non si trovano nella posizione indicata nella sanatoria, bensì nella posizione opposta, come rappresentato nella planimetria aggiornata.
Per la regolarizzazione dell'intervento, sarà necessario presentare un'istanza di sanatoria.

- Trasformazione di un locale cantina in sala conferenze al piano interrato.

Al piano interrato, è stato rilevato che un locale originariamente destinato a cantina è stato trasformato in una sala conferenze, determinando una modifica funzionale degli spazi.
Il locale non può essere sanato e dovrà essere ripristinata l'originaria destinazione d'uso a cantina.

CONFORMITÀ URBANISTICA DEI BOX AUTO

Il CTU con riferimento ai box auto situati nelle adiacenze della struttura alberghiera riferisce che le misurazioni effettuate hanno evidenziato che le dimensioni della struttura attuale risultano sostanzialmente corrispondenti a quelle riportate nel condono del 1989, con una differenza di pochi centimetri, riconducibile alle tolleranze costruttive previste dall'articolo 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
Il CTU segnala una anomalia terminologica nel testo della Concessione a sanatoria del 1989, in cui viene riportata la dicitura "Concessione Edilizia a sanatoria n. 561 per costruzione di n. 10 posti auto", senza specificare la realizzazione di box auto chiusi.
Il CTU, pertanto, non ha potuto accertare con certezza se il blocco dei box auto sia stato sanato con la Concessione n. 561/1989 o se sia necessaria una nuova istanza di sanatoria.
Davanti ai box auto e sul lato destro risulta inoltre presente una struttura aperta, costituita da soli montanti e traversi, originariamente destinata a sostenere teli antigrandine per le auto.
Tale struttura non risulta attualmente munita di alcun titolo abilitativo, poiché il permesso temporaneo del 2011, che ne autorizzava l'installazione insieme ai box, è ormai scaduto.
Inoltre, nessuna menzione di questa struttura è stata trovata nei condoni edilizi.
Per la struttura aperta antigrandine, essendo priva di titolo abilitativo, il CTU conclude che sarà necessario valutare gli adempimenti strutturali richiesti dal comune.

CONFORMITÀ EDILIZIA DELLA PISCINA INTERRATA

Per quanto riguarda la piscina interrata scoperta, situata a circa 12 metri dalla struttura alberghiera, il CTU evidenzia che le opere realizzate non risultano conformi e sono prive di autorizzazione edilizia.
La piscina, così come realizzata e rilevata, risulta essere una costruzione non autorizzata e, nelle attuali condizioni, non sanabile. Un'eventuale istanza di sanatoria potrebbe essere presentata esclusivamente a condizione che vengano integralmente rispettate tutte le prescrizioni contenute nel parere dell'ASL, il che comporterebbe l'esecuzione di interventi di adeguamento, completamento o modifica del manufatto esistente, nonché dei vani al piano interrato della struttura alberghiera che vengono indicati come spogliatoi/servizi della piscina.
Trattandosi di una pratica in sanatoria, sarà inoltre necessario adempiere a tutti gli obblighi imposti dalla L.R. 45/1989, in quanto il terreno risulta soggetto a vincolo idrogeologico, con conseguente applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente, ad oggi non determinabili, in quanto il Comune di Asti quantifica le sanzioni solo all'atto di presentazione della relativa istanza.

CONFORMITÀ EDILIZIA DEI CAMPI DA TENNIS

Per quanto riguarda i campi da tennis, il CTU evidenzia che nel Permesso di Costruire n. 289 del 08/05/1973 e successivamente volturato con P.d.C. n. 155/1974, sono state presentate le planimetrie dei vari piani della struttura alberghiera.

In tale documentazione compare un'unica planimetria in cui i campi da tennis erano previsti in progetto, ma in una collocazione differente rispetto a quella attuale. Per tali manufatti (tennis + servizi nel muro di contenimento), il Consulente riferisce che dovrà essere presentata un'istanza di sanatoria, con i relativi adempimenti previsti dalla Legge Regionale 45/1989 e pagamento degli oneri corrispondenti.

In conclusione, il CTU riferisce di aver tenuto conto nella valutazione economica dei costi di sanatoria applicando una svalutazione in percentuale dell'immobile.

SULLA PRESENZA DEL PECLI

Il CTU ha rilevato che i lotti oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un PECLI che è stato presentato nell'anno 2009 sui lotti oggetto di esecuzione e sui lotti limitrofi. Trattasi del "Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa per realizzazione di complesso alberghiero dotato di centro congressi, centro benessere e impianti sportivi per il tempo libero numero 1647- 2009" in data 23.09.2009 prot. 91933.

Tale PECLI n.1647/2009 del 23/09/2009 non aveva come oggetto di intervento solo i lotti oggetto di esecuzione ma di un comparto molto più vasto.

Il CTU rileva che:

(i) le possibilità realizzative dei lotti sono strettamente connesse con quelle degli altri soggetti che possiedono gli altri terreni siti nello stesso ambito di PECLI;

(ii) della restante parte dei lotti appartenenti allo strumento urbanistico esecutivo, una parte è di proprietà di terzi, mentre un'altra parte è proprietà di un ulteriore soggetto i cui beni sono oggetto di un'altra esecuzione Immobiliare del Tribunale di Asti;

(iii) vi sono ulteriori terreni sul margine sud del comparto (Fg. 19 part. 951-949-825) che sono della stessa società esecutata, ma che non sono stati oggetto di pignoramento (presumibilmente in quanto lotti assoggettati ad uso pubblico per l'esecuzione di parcheggi ad assolvimento degli standard urbanistici).

La CTU ha analizzato la validità e durata dello strumento urbanistico esecutivo ed in particolare, ha rilevato che:

- Il PECLI 1647/2009 è stato presentato in data 23/09/2009 prot. gen. 91933
- La convenzione urbanistica è del 29/09/2011 su Delibera del 22/12/2010 n. 79 del consiglio comunale del 22/12/2010.

La convenzione urbanistica aveva una validità di 10 anni e quindi è ad oggi di fatto "scaduta", in quanto i dieci anni di validità a partire dal 2011 sono scaduti nel 2022.

Il CTU, dopo un confronto con il Responsabile dell'Edilizia Produttiva del Comune di Asti, ha evidenziato sono intervenuti alcuni Decreti legislativi che hanno prorogato la scadenza degli strumenti urbanistici esecutivi. In particolare trattasi del DECRETO LEGISLATIVO 16 gennaio 2013, n. 13 (Proroga di 3 anni); DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 "Decreto semplificazioni" (Proroga ulteriore di 3 anni); DECRETO LEGGE 2 febbraio 2024, n. 11 "Decreto Ucraina" (per l'effetto di questo decreto Legge, risultano prorogati di trenta mesi i titoli edilizi e i piani attuativi formatisi fino al 30 giugno 2024 non più fino al 31 dicembre 2023).

Alla luce delle proroghe sopra indicate ed essendo la convenzione datata 29.09.2011, da detta data iniziale si rende necessario aggiungere:

• 10 anni → 29 settembre 2021 per la durata della convenzione

• 6 anni → al 29 settembre 2027 (proroga del "Decreto del fare" + "proroga del Decreto semplificazioni")

• 30 mesi (2 anni e 6 mesi) → 29 settembre 2029, poi si aggiungano 6 mesi → 29 marzo 2030 per "Decreto Ucraina".
Quindi la data finale di scadenza della convenzione urbanistica e del rispettivo PECLI, secondo quanto riferito dall'Ufficio Comunale, è 29 marzo 2030.
Il piano prevedeva la costruzione di un complesso alberghiero, comprensivo di centro congressi, di un centro benessere e di impianti sportivi per il tempo libero, con la demolizione dell'attuale struttura alberghiera e del blocco destinato a parcheggi, come indicato nella relazione originaria e nella relativa convenzione.
Per quanto riguarda l'area dei terreni oggetto della presente esecuzione, erano previsti esclusivamente gli interventi relativi al centro benessere e al centro tennistico, mentre tutti gli altri interventi erano pianificati su lotti non inclusi nella presente esecuzione.
Il CTU ha precisato che la relazione originaria del PECLI prevedeva la demolizione dell'attuale fabbricato, con un conseguente aumento e trasformazione volumetrica, in conformità alle prescrizioni di piano ma la conservazione dell'edificio esistente sarebbe comunque ammissibile, secondo quanto riferito dal Responsabile del Settore Edilizia Produttiva poiché, come indicato all'articolo 3) della Convenzione Urbanistica, è consentito per gli edifici esistenti un intervento diretto fino alla categoria della "ristrutturazione".
Il PECLI prevede opere di urbanizzazione da eseguire, originariamente progettate e richieste da un unico soggetto proponente che dovranno essere ad oggi presumibilmente suddivise tra i diversi nuovo soggetti con quote non definite, secondo quanto riferito dagli uffici comunali, perché ad oggi non esiste un progetto approvato.
Il CTU riferisce che la dante causa dell'esecutata che aveva sottoscritto il Pecli aveva rilasciato una fideiussione che secondo quanto riferito dall'Ente non coprirebbe l'intero valore delle opere di urbanizzazione: pertanto il Comune potrà sia escutere la fideiussione originaria sia richiedere al nuovo acquirente la prestazione di una nuova garanzia fideiussoria, al fine di garantire la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
In ordine a dette somme che potrebbero essere richieste all'aggiudicatario, sarà onere esclusivamente di quest'ultimo di prendere contatti con il Comune di Asti al fine di verificare i possibili costi, ad oggi non noti e né preventivati e non preventivabili.
Per ogni migliore approfondimento gli offerenti sono espressamente invitati a prendere visione della perizia agli atti, alla quale si rinvia per maggiori dettagli tecnici.
In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

COSTI DI SANATORIA

Il CTU ha riferito che ad oggi, non è possibile determinare con precisione l'ammontare dei costi relativi alla presentazione delle istanze di sanatoria.
Il CTU ha riferito che le sanzioni possono variare in base alla tipologia e alla gravità dell'abuso edilizio, nonché alla conformità dell'intervento alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera, che al momento della presentazione della domanda di sanatoria.
Pertanto, ha consigliato a potenziali offerenti di rivolgersi all'ufficio competente per conoscere la situazione normativa aggiornata al momento della presentazione, per una valutazione accurata del caso specifico.
Nondimeno, la CTU riferisce di aver applicato, ai fini della determinazione del prezzo del lotto unico, un coefficiente di decremento in relazione ai costi riferiti agli interventi di cui sopra.
Si richiama sul punto quanto esposto dal CTU nella perizia agli atti.

N.B: il CTU incaricato ha precisato che le spese di sanatoria indicate nella perizia sono riferite alla data di redazione della stessa e che potranno essere oggetto di eventuali maggiorazioni per incrementi dei diritti di segreteria del comune o per eventuali modifiche normative che possono variare le istruttorie con le conseguenti spese.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal dirigente del settore urbanistica del Comune di Asti in data 19.12.2024 in atti, i terreni oggetto del presente avviso ricadono rispettivamente:

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 154 di superficie pari a Ettari: 0 are: 22 centiare: 30

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• perimetro del SUE denominato Pecli xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 233 di superficie pari a Ettari: 0 are: 90 centiare: 70

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• perimetro del SUE denominato Pecli xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 237 di superficie pari a Ettari: 0 are: 3 centiare: 30

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Aree di tutela ambientale percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente

PRGC;

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• perimetro del SUE denominato Pecli xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.
Sezione: A Foglio n. 19 Particella 822 di superficie pari a Ettari: 0 are: 0 centiare: 40
• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• perimetro del SUE denominato Pecli xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.
Sezione: A Foglio n. 19 Particella 824 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 90
• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• perimetro del SUE denominato Pecli xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.
Sezione: A Foglio n. 19 Particella 89 di superficie pari a Ettari: 2 are: 45 centiare: 44
Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 84,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 6,2% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• CLASSE_3A3 - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 8,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• Aree in dissesto - FQ3 = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a 8,9%;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
• Aree di tutela ambientale percentuale pari a 10,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• perimetro del SUE denominato Pecli xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.
Sezione: A Foglio n. 19 Particella 920 di superficie pari a Ettari: 0 are: 44 centiare: 35
• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 90% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 10% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
• Aree di tutela ambientale percentuale pari a 21,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• perimetro del SUE denominato Pecli xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.
Sezione: A Foglio n. 19 Particella 948 di superficie pari a Ettari: 0 are: 35 centiare: 16
• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• perimetro del SUE denominato Pecli xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.
Sezione: A Foglio n. 19 Particella 950 di superficie pari a Ettari: 0 are: 4 centiare: 24
• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -
TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 95,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• CLASSE_3A2 - Aree inedificate o parzialmente edificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m percentuale pari a 4,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
• perimetro del SUE denominato Pecli xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%. .

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.lgs. 192/2005, che l'immobile censito al CF del Comune di Asti sez. AT foglio 19 particella 89 sub 2 è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2025_101374_0012 del 09.03.25, classe D ed ha validità sino al 31.12.2026.

SERVITU'

La CTU ha rilevato l'esistenza di due servitù di passaggio.
La prima è a favore della particella 919 del foglio 19 (che è sita all'interno della particella 920 del fg.19), sulla quale è situata un'antenna per le telecomunicazioni; la seconda beneficia i lotti collocati nella parte più a nord del comparto Pecli rispetto alla struttura alberghiera, i cui accessi alla strada pubblica avvengono, allo stato attuale, attraverso la strada interna della struttura alberghiera. Quest'ultima, prima di immettersi sulla strada pubblica, è dotata di un cancello manuale. Tali servitù non risultano formalmente indicate negli atti di provenienza, tuttavia, sono emerse con evidenza nel corso del sopralluogo. In particolare, l'accesso alla particella 919 per l'esecuzione di interventi di manutenzione sull'antenna e sulle relative strumentazioni non dispone di percorsi alternativi diretti verso la strada pubblica. Analogamente, per i lotti situati più a nord rispetto alla struttura alberghiera, non sussistono attualmente altri passaggi, se non il transito attraverso la strada della struttura alberghiera che conduce a valle. La CTU segnala di non poter escludere l'esistenza di ulteriori servitù di passaggio non documentate negli atti.
Si segnala che da ispezione ipotecaria di cui alla nota di trascrizione presso la Conservatoria dei RRII di Asti (Registro generale n. 1514 - Registro particolare n. 1211) emerge in favore di altro fondo dominante servitù di *"sosta e parcheggio, passaggio, pedonale e carrabile per l'intero percorso, con ogni tipo di veicolo; di cavidotto, posa, attraversamento, gestione, mantenimento e sostituzione di impianti tecnologici, anche a mezzo di condutture sotterranee, da esercitarsi lungo il sentiero attualmente esistente sullo stesso fondo servente che consente di pervenire al fondo dominante, il tutto anche con attrezzature e personale per eseguire interventi, anche di scavo, per la realizzazione di opere di suo interesse comunque sempre relative ad una stazione radio base telefonia mobile"* che grava sui mappali di cui al foglio 19, part. 920/89/233/154/155.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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.
La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione dell'offerta, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della relazione peritale, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle

norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a propria cura e spese.
Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 800.000,00

OFFERTA MINIMA: € 600.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 28.01.2027 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 29.01.2027 ore 15.00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Corso Torino n. 10 c/o studio del professionista delegato avv. Sara Marcarino

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 62 L 08530 22501 000 000 303 412

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

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

- A -
CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.
L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

dell'offerente.
La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:
1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.
Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.
Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.
L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.
Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.
Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

- il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente. L'offerta può essere presentata dall'offerente personalmente ovvero, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a mezzo di avvocato munito di procura speciale, il quale presenta e sottoscrive digitalmente l'offerta in nome e per conto dell'offerente; è altresì ammesso il mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;
- la procura rilasciata all'avvocato deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere speciale, ossia deve abilitare a presentare offerta per il determinato immobile o nella determinata procedura esecutiva oggetto del presente avviso. Non è idonea la procura generale o generica, conferita per presentare offerte per qualsivoglia immobile o in qualsivoglia procedura esecutiva; non è parimenti idonea la procura la cui sottoscrizione sia autenticata dallo stesso avvocato mandatario;
- in caso di offerta formulata da più persone (offerta plurisoggettiva), il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015. Detta procura, redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, deve essere rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero, nel caso di offerta trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata, all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta;
- in ogni caso in cui sia richiesta, la procura deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, priva di elementi attivi. Sarà dichiarata inammissibile l'offerta priva della procura ovvero corredata di procura non conforme a quanto sopra.

*

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata **entro le ore 12.00 del 28.01.2027.** .
Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà

generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.
Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

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

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

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

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca d'Alba, intestato a Tribunale di Asti – Esec. Imm. 56/2023, le cui coordinate sono:

IBAN IT 62 L 08530 22501 000 000 303 412

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

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

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

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

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:
indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138
telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980
mail: ivgasti@ivgpiemonte.it
pec: ifir560@pec.ifir.it
Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -
MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Alba (CN) Corso Torino n. 10.
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso lo studio di cui sopra; per appuntamento o richieste di informazioni telefonare al numero 0173/229013 o inviare mail (avvsaramarcarino@yahoo.it; sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu)

.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **29.01.2027 ore 15.00**. .
Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.
Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.
In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..
In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, inizio **il giorno 29.01.2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 04.02.2027 alle ore 12.00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.
Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.
Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

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

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

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare in unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.
Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale.
In caso di mutuo fondiario:

- il creditore fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati: sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, n. 5, D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385), con l'indicazione delle condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare detta facoltà; sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà);
- l'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, n. 5, D.Lgs. n. 385/1993, dovrà pagare, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese;
- l'aggiudicatario che non intenda profittare del mutuo fondiario, e quindi non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41, n. 5, D.Lgs. n. 385/1993 dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

*

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato. Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art. 2 c.VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.
L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

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

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

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

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

* * * *

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

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

Alba, 27.10.2026

Il professionista delegato
Avv. Sara Marcarino