Avv. SARA MARCARINO
Corso Torino, 10 – 12051 Alba
Tel. 0173/229013
avvsaramarcarino@yahoo.it
sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 113/2021

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, visto il verbale di asta deserta in data 9.10.2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Ai sensi dell'art. 570 segg. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/20215, della piena proprietà del seguente compendio immobiliare:

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.
Sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale del compendio oggetto di vendita.

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".*

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 2021 n. 380 ed all'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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.
L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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', VINCOLI, 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 <u>in corso di validità</u> 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

proprietari 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, nonchè 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.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CTU ha allegato il certificato di destinazione urbanistica, da cui risulta che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area identificata presso l'U.T. di Asti alle particelle mappali sotto riportate, sono le seguenti, secondo il P.R.G.C. vigente: VARIANTE N. 4sexies – destinazione urbanistica:

Foglio 53 – Part. 609: *"Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto sottoposte a P.I.P. (Art. 43 bis N.T.A)" - "Perimetro aree critiche o potenzialmente critiche AVFS (comma 2 art. 12 PTP e art. 25 punto 5 NTA)"*
Foglio 53 – Part. 612: *"Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto sottoposte a P.I.P. (Art. 43 bis N.T.A)" - "Perimetro aree critiche o potenzialmente critiche AVFS (comma 2 art. 12 PTP e art. 25 punto 5 NTA)"*

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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.
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.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 80.000,00 (ottantamila/00)

OFFERTA MINIMA: € 60.000,00 (sessantamila/00)

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: € 3.000,00 (tremila/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: **4.02.2027 ore 12,00**

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: **5.02.2027 ore 10,00**

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del professionista delegato avv. Sara Marcarino in Alba (CN) Corso Torino n. 10

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

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.

TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO: non superiore a 120 giorni.

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie in Linea s.p.a; www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È 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 giorno 4.02.2027**, antecedente l'inizio delle operazioni di vendita.
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 (Tribunale di Asti – **RGE 113/2021** – p.d. avv. Sara Marcarino), presso Cassa di Risparmio di Asti le cui coordinate sono: **IBAN IT79 W060 8546 0400 0000 0024 279**.

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 per 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 ed 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 **5.02.2027 alle ore 10,00.**

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.
Non è consentito, in sede di gare, l'inserimento di importi con decimali.
La gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona, avrà, quindi, inizio il giorno stesso dell'apertura delle buste, ovvero il 5.02.2027 alle ore 10,00 , al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 11.02.2027 alle ore 12.
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 può 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, 16.11.2026

Il professionista delegato
avv. Sara Marcarino