Studio Legale
Avv. DARIO OLIVERO
Via Monte di Pietà n. 7 – 12042 Bra (CN)
Tel. 0172.413202 – Fax 0172.426587
Email: avv.dario.olivero@gmail.com
P.E.C.: dario.olivero@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. n. 23/2016+71/2021

Il professionista delegato Avv. Dario Olivero, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7 nominato dal G.E. dott. Giuseppe Amoroso con ordinanza in data 19.10.2021,

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 del seguente compendio immobile:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

I beni pignorati consistono in una serie di fabbricati suddivisi in residenziale, commerciale e produttivo e di terreni di qualità differenti dal tipo seminativo al bosco ceduo. Tutte le proprietà si trovano nel Comune di Canelli e sono stati identificati dal CTU tramite visure effettuate presso il Nuovo Catasto Urbano e Terreni di Canelli.

A. FABBRICATI

I fabbricati in oggetto si trovano nel Comune di Canelli (AT) in via Pierino Testore (ex strada Mariano). Gli immobili pignorati consistono in una palazzina composta di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, sul lato a Nord-Est del fabbricato è accostato un capannone in conglomerato cementizio con tamponature in laterizio mentre a Nord è addossata una tettoia aggettante circa 8,00 mt e con lunghezza pari a circa 46,00 mt, in struttura metallica e confinante con altre proprietà.

Il complesso palazzina con adiacente capannone fu realizzato nel 1977 ed ultimato nel 1983 con una serie di proroghe e richieste di varianti al permesso di costruire originario. L'agibilità è stata rilasciata in data 03.04.1985 al n.1491.

La palazzina ha le facciate in paramano (tipiche degli anni '70) e balconi con parapetti in calcestruzzo, la copertura è piana e presenta lungo tutto il suo perimetro un parapetto in cls di circa 1,00 m di altezza e aggettante quanto la profondità dei balconi. Le facciate sono tinteggiate di rosso mattone e giallo ocra in corrispondenza dei pilastri e dell'intradosso dei balconi e della soletta di copertura (*doc. fotografica allegata*). Il CTU non ha rilevato l'evidenza di accessori e millesimi di parti comuni (quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria)

Al piano ***terra*** *(*con dislivello dal piano strada di circa 1,12 mt) attualmente c'è uno spazio ad uso vendita/esposizione con spazi ad uso magazzino, uffici, servizi igienici per il personale e per l'utenza. Il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" a "locale commerciale" è avvenuto con regolare richiesta di permesso nel 2003 e 2014 aumentandone di fatto il valore stesso. La pavimentazione è in resina antiscivolo, le pareti e i pilastri sono tinteggiate di colore grigio perla, l'intradosso della soletta (altezza interna pari a 4,00 mt) ha una tonalità di grigio antracite per meglio risaltare l'illuminazione artificiale interamente in tubi di neon.

I serramenti adeguati alla L.626/94, sostituiti con regolare pratica CILA nel 2013, sono in alluminio colore antracite con vetrocamera antisfondamento, ampie vetrine fisse con parti apribili per soddisfare i requisiti igienico sanitari richiesti.

L'accesso avviene mediante due brevi rampe esterne di gradini in pietra di Luserna e/o rampa per persone disabili ubicate sul fronte strada (via Pierino Testore) lato Nordovest.

Al piano ***primo*** ci sono tre alloggi adibiti ad uso residenziale. L'accesso ad un alloggio avviene tramite un vano scala posto a Sud Ovest mentre per gli altri due da un vano scala a Nord Est. Differenti nelle metrature, hanno pavimento in piastrelle di grès e porte in legno a pannello tamburato impiallacciato noce. I bagni presentano rivestimento alle pareti di altezza 190/200 cm sanitari e vasca da bagno in ceramica. Tutte le stanze sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco latte, presentano un'altezza interna superiore ai 2,70 m, ossia 2,97 m. Le aperture aeroilluminanti (finestre e portefinestre) hanno ante sormontate da vetro semplice e sistema oscurante con tapparelle in legno-plastica. Per tutti gli appartamenti il sistema di riscaldamento avviene mediante GPL.

Al piano ***seminterrato*** c'è un'area adibita a magazzino da cui si accede dall'esterno (lato cortile) tramite uno spazio chiuso su tre lati, è realizzato con blocchi in cls e struttura metallica formata da putrelle tipo IPE con una copertura lievemente arcuata sempre metallica (attualmente è in disuso) dal lato cortile (a quota più bassa rispetto al piano strada) e accostato alla palazzina, è edificato un capannone in laterocemento con copertura in tegoli prefabbricati a doppio TT posati su trave in cls.

Attualmente questa struttura è suddivisa in tre unità immobiliari, una di 370 mq usati come magazzino dall'attività commerciale a piano terra, le altre ospitano altre attività. Addossato al capannone c'è infine un basso fabbricato in laterizio con copertura piana utilizzato quale locale deposito.

Gli immobili oggetto di pignoramento a seguito del frazionamento effettuato in data 05/02/2019 prot.AT0005298/2019 sono censiti al N.C.E.. di Asti al foglio 17 particella n.5 e relativi subalterni.

A seguito del frazionamento la particella n.5 è stata divisa (non soppressa) con la creazione di nuove particelle: 669,670,671 sui quali insistono i fabbricati.

Il tutto così riassumibile:

Immobile	Foglio	Particella	sub	Categoria
	17	5	20-21	(BCNC) Bene Comune non Censibile
1-Palazzina alloggi	17	5	6-7-8	A/3
2-Locale commerciale	17	5	22	D/8
3-Locale deposito	17	5	15	C/2
4-Locale produttivo	17	669		D/7
5-Locale produttivo	17	670		D/7
6-Locali magazzino	17	671		C/2

1 - Palazzina

La palazzina, cat. A/3, costituita di numero tre appartamenti individuati dai **sub.6-7-8**, è identificata al **Foglio 17 mappale 5**, ed ha come bene comune lo spazio di area individuata al **sub.20** ossia

cortile e sosta auto. Ad ogni appartamento è riservato il diritto di **n.1** posto auto che sarà indicato nello spazio prospiciente la strada via P. Testore e sempre individuato al **Fg.17 n.5 sub.20.**

2 - Locale commerciale

Il locale commerciale, cat. D/8, è individuato al **Foglio 17 mappale 22**, ha come bene comune l'area indicata al **sub.20.** All'immobile è riservato quale parcheggio e scarico merci, (tranne lo spazio individuato dai tre parcheggi ad uso esclusivo degli alloggi) l'area prospiciente la via P. Testore.

3 -Locale deposito

Il locale indicato come deposito, cat.C/2, a piano seminterrato e individuato al **Foglio 17 mappale 15**, dispone come bene comune e di servitù di passaggio l'area individuata al **sub.20,** ha come diritto di passaggio anche parte del sedime del **mappale 671.**

4 -Locale produttivo

Una porzione del capannone, cat.D/7, ad uso produttivo è identificato al **Foglio 17 mappale 669**, ha servitù di passaggio dal sedime identificato al **Foglio 17 mappale 5 sub.20.**

5 -Locale produttivo

Una porzione del capannone, cat.D/7, ad uso produttivo è identificato al **Foglio 17 mappale 670,** ha servitù di passaggio dai sedimi identificati al **Foglio 17 mappale 5 sub.20; e mappale 669.** L'immobile dispone di tutti i terreni individuati al catasto terreni ovvero: Foglio 17 mappali 316-621-487-488-629-626-625-617-614-588-582-578-575-572 e al Foglio 16 mappali 641-642

6 -Locale magazzino

Il fabbricato ad uso magazzino, cat.C/2, è identificato al Foglio **17 mappale 671.** Tutti gli immobili così identificati al Foglio 17 mappale 5 sub.15-sub.22 e al Foglio 17 mappale 669-670-671 avranno il diritto di transito dalla strada privata perpendicolare a via P.Testore corrente presso il fiume Belbo ovvero con i seguenti mappali: Foglio 17 mappali 316-621-487-629-626-625-617-614-588-582-578-575-572.

B.TERRENI

I terreni oggetto della stima del CTU sono ubicati nel Comune di Canelli e ricadenti in aree differenti del P.R.G.C., sono raggiungibili tramite la Strada Provinciale 105 in Regione Mariano e non presentano significative pendenze altimetriche ma sono piuttosto pianeggianti. Allo stato, tutti i terreni, della superficie complessiva di circa 5.670 mq sono classificati catastalmente con qualità variabili tra il seminativo e/o bosco ceduo e sono cosi individuati a catasto:

foglio	particella	subalterni	categoria
17	316,487,488,572,575,578,582, 588,614,617,621,625,626,629		Seminativo-bosco ceduo
16	641,642		seminativo

Una parte di questi, ricadono per altro lungo il Torrente Belbo. Lo strumento urbanistico vigente (Variante strutturale N.3 al P.R.G.C. Vigente con D.C.C. n.33 del 08/05/2013) prevede, per i singoli mappali dei beni oggetto della presente valutazione, la destinazione di cui alla tabella.

Foglio	Mappali N.C.E.U.	Zona omogenea	Riferimento alle N.T.A.
16	641,642	BR2, BS5	Art.31.
17	316,572,575,578,582,588, 614,617	DE1, EI5	Art.36 – Tab.DE01, Art.34 – Tab.EI08
17	487,488,629,621 parte, 625 parte,626	EI3	Art.34 Tab.EI03

Di seguito si riporta una sintesi del contenuto dei citati articoli:

Art.31 Aree di tipo BR

Sono aree di tipo BR (BR1, BR2, ecc.) le aree caratterizzate da insediamenti misti residenziali, produttivi, terziari, di vecchio impianto, connotate da disordine tipologico ed urbanistico, che il Piano Regolatore destina ad interventi di complessiva trasformazione tramite interventi di ristrutturazione o demolizione e nuova costruzione fino al punto e2) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione in regime di titolo abilitativo diretto, con modalità previste dalle singole schede d'intervento e comunque nei limiti degli indici volumetrici propri di ciascuna area, o anche di ristrutturazione urbanistica di cui al punto h) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione in regime di Piani Esecutivi di iniziativa privata (Piani di Recupero) o di iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati) i cui confini potranno essere individuati di volta in volta nell'ambito delle aree indicate dal P.R.G. con semplici deliberazioni comunali.

Aree di tipo BS

Sono aree di tipo BS (BS1, BS2, ecc.) le aree caratterizzate da edificazioni recenti di elevata densità residenziale o stralciate, a tutela di edificazioni esistenti, da limitrofe aree per servizi.

Art.34 Aree Agricole EI

Il P.R.G.C. individua il territorio extraurbano a vocazione agricola con le lettere E, EU ed EI. La totalità delle suddette aree è interessata dal progetto UNESCO inerente i 'Paesaggi vitivinicoli del Piemonte'. Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio. Le sottozone individuate sono così articolate:

1. Aree agricole ordinarie E;

2. Aree agricole di integrazione EI;

3. Aree agricole della "Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante" EU.

Nelle Aree agricole EI3 sono sempre ammessi interventi di naturalizzazione (costituzione di aree umide, recupero e/o ricostruzione di siepi e fasce riparali) e di riforestazione, compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica.

Art.36 Aree a destinazione produttiva di tipo D, DC, DR, DE

Aree a destinazione di attività economiche, Su queste aree è prevista in regime di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata a seconda di quanto previsto dalle singole schede

di area la realizzazione di impianti per la produzione, lavorazione, stoccaggio e commercio di materie prime e derivati, nonché di edifici destinati ad attività direzionali, terziarie, turistico recettive e commerciali e di edifici destinati ad attrezzature sociali e ricreative al servizio degli addetti alle attività esistenti. Nelle aree denominate DE1, DE2, DE3/1 e DE3/2 gli interventi di nuovo impianto potranno avvenire comunque solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo tale da garantire la dotazione di aree a standards, da reperirsi nell'ambito dell'intervento secondo le quantità minime previste dagli articoli 21 e 22 della Legge Regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i. Nella seguente tabella i terreni in esame sono raggruppati per insiemi di qualità di coltura secondo la classificazione che risulta dagli atti catastali.

Qualità	*Superficie totale in mq*
seminativo	3.463,00
Bosco ceduo	190,00
Rel acq es (fasce di rispetto dal torrente)	2.017,00

***

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile si colloca in AREA del P.R.G.C. di Canelli (AT) in DE1 *"aree destinate ad attività economiche" art.36 delle N.T.A. Su queste aree e prevista in regime di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata a seconda di quanto previsto dalle singole schede di area la realizzazione di impianti per la produzione, lavorazione, stoccaggio e commercio di materie prime e derivati, nonché di edifici destinati ad attività direzionali, terziarie, turistico recettive e commerciali e di edifici destinati ad attrezzature sociali e ricreative al servizio degli addetti alle attività esistenti. Per gli interventi di nuovo impianto e completamento sono introdotte prescrizioni di sostenibilità e compatibilità ambientale. Il recupero delle aree degradate e abbandonate e subordinato a preliminari procedure di caratterizzazione ambientale"*. Nelle aree denominate DE1, DE2, DE3/1 e DE3/2 gli interventi di nuovo impianto potranno avvenire comunque solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo tale da garantire la dotazione di aree a standards, da reperirsi nell'ambito dell'intervento secondo le quantità minime previste dagli articoli 21 e 22 della Legge Regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i.

***

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA DI DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ.

L'immobile fu costruito nell'anno 1977 (C.E 42/1977) dalla xxx S.p.A quale *"nuova costruzione da adibirsi ad uffici, officina e ricovero automezzi"*, seguirono una serie di Varianti alla Concessione stessa:

1. richiesta di proroga dei lavori in data 23/04/1980 n.2745/1980;

2. variante alla concessione per ampliamento in data 03/07/1980 n.616/1980

3. variante alla concessione con realizzazione di nuovo locale ad uso autorimessa in data 05/06/1981 n.797/1981 ultimato nel 14/04/1983 viene dotato di regolare agibilità con rilascio in data 03/04/1985 n.1491, autorizzando la ditta xxx all'uso dei locali.

Con pratica del 27/06/1995 e con provvedimento rilasciato il 11/07/1995 n.3207/1995, la xxx faceva edificare un muro divisorio sul quale costruire pilastri da utilizzare per la costruzione di una tettoia in ampliamento al fabbricato.

Poiché il muro divisorio insiste sul confine con altra proprietà, venne stipulata regolare scrittura privata con ripartizione al 50% delle spese edificatorie tra la soc. xxx. e la soc. xxx.

Dal 2003 al 2014 si sono susseguite una serie di interventi di manutenzione straordinaria e cambi di destinazione d'uso:

- richiesta della xxx di cambio di destinazione d'uso a commerciale di parte del locale mediante opere di tramezzatura interna con pratica 04/11/2003 e provvedimento rilasciato n.4077/2003 del 18/11/2003;
- in data 21/10/2013 veniva stipulata una scrittura privata tra la Soc. xxx e la società xxx che concedeva in detenzione i beni immobili (locale commerciale e magazzini) del relativo terreno circostante, alla Soc. xxx per lo svolgimento della propria attività impegnandosi entrambe le parti, alla stipula di un rogito notarile di vendita entro il 16/10/2015. Pertanto la xxx autorizzava la ditta xxx ad effettuare eventuali lavori necessari all'adeguamento degli immobili per il futuro svolgimento dell'attività stessa.
- richiesta della xxx s.n.c., di rifacimento recinzione e sostituzione serramenti esterni con pratica CILA del 26/10/2013;
- richiesta della xxx s.n.c. di realizzazione opere interne al locale magazzino e nuovo solaio divisorio orizzontale con pratica SCIA del 17/09/2014;
- richiesta della xxx s.n.c. di esecuzione di opere interne tendente all'ampliamento del locale commerciale e relativo cambio d'uso di parte dei locali esistenti con pratica SCIA onerosa del 26/03/2014.

In data 18 giugno 2014 i soci della Società xxx cedevano la quota della Società ai Signori xxx e contestualmente la xxx da società in nome collettivo veniva trasformata in società a responsabilità limitata.

Dal confronto tra gli elaborati grafici visionati presso il Comune di Canelli (AT) e lo stato di fatto, rilevato in occasione del sopralluogo, Il CTU ha riscontrato piena conformità dei locali con il progetto e successive varianti autorizzate.

***

OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

Il CTU, in seguito a richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti, ha rilevato che tutti gli immobili risultano liberi tranne per una porzione del fabbricato produttivo che si può identificare nella particella 669 occupato dalla Società xxx s.a.s che tramite contratto di locazione tra la società xxx stipulava regolare contratto di affitto con durata della locazione terminata il 28/02/2012 e rinnovata per ulteriori 6 anni e fino allo scadere avvenuto in data 28/02/2018. Attualmente la medesima società prosegue la sua attività produttiva nel fabbricato oggetto della esecuzione versando mensilmente al custode del compendio pignorato la somma di € 1.037,70 a titolo di canone/indennità.

***

VINCOLI PAESAGGISTICI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Da verifiche del CTU al contesto di P.R.G.C. del Comune di Canelli, il CTU riferisce che non sono emersi vincoli di tipo storici o artistici/alberghieri dell'area sui quali insistono i beni, essendo zona urbanistica identificata come DE1 ovvero "area a destinazione di attività economiche" e in regime di Strumento Urbanistico esecutivo, l'unico vincolo presente è quello ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.46 per la presenza del torrente Belbo, pertanto sui manufatti edilizi esistenti in tale zona sono consentiti tutti gli interventi previsti dalle N.T.A dell'area urbanistica di appartenenza previo parere vincolante della Regione Piemonte.

***

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il CTU ha accertato l'esistenza di un importante ***impianto fotovoltaico*** per una potenza complessiva di 118kWp. I moduli occupano una superficie pari a circa 1.400 mq sono di tipo First Solar (a film sottile) integrato nella copertura del fabbricato produttivo occupando anche la copertura dei magazzini di pertinenza del locale commerciale e risultante totalmente indivisibile.

L'impianto è stato posato dalla esecutata con presentazione di una regolare SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in data 27/01/2011 prot.144/2011 (pratica n.3/2011).

L'impianto si sviluppa sulla copertura dei lotti definiti con i seguenti riferimenti foglio 17 particelle: 669, 670, 22. L'impianto risulta parzialmente integrato ed è composto da 1524 moduli tipo First Solar (come da relazione tecnica presentata in sede di SCIA) per un totale di 118kWp.

L'impianto risulta distribuito uniformemente sulla copertura senza prendere in considerazione la suddivisione sottostante in lotti catastali e pertanto pensato, collegato e realizzato come un unico impianto.

Il CTU riferisce che non è stato possibile verificare la potenza di ciascun inverter in quanto non disponibile alcuna targa identificativa. Gli inverter fanno poi capo ad un quadro di parallelo prossimo ai medesimi e ad un trasformatore da 125kVA 400V/400V.

Il CTU ha indicato il costo totale smantellamento e smaltimento in **€ 77.213,68**.

Il CTU ha indicato in € 92.149,06 il valore dell'impianto fotovoltaico ma con la precisazione di quanto infra.

NB: SI EVIDENZIA CHE IL VALORE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO DESCRITTO IN PERIZIA, POTRÀ ESSERE RITENUTO ATTUALE COME DA DESCRIZIONE DEL CTU UNICAMENTE SE:

1. **VERRÀ MANTENUTO ATTIVO IL CONTO ENERGIA (4° CE);**
2. **VERRÀ MANTENUTO ATTIVO IL RITIRO DEDICATO (RID);**
3. **VERRÀ EFFETTUATA UN'ADEGUATA MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO AI FINI DELLA MESSA IN ESERCIZIO;**

NB: QUALORA VENGANO MENO LE CONDIZIONI SOPRA INDICATE, L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO DOVRÀ CONSIDERARSI UNA PASSIVITÀ DELL'IMMOBILE E SARÀ ONERE DELL'EVENTUALE OFFERENTE PRENDERE CONTATTO CON IL GSE (O ALTRO

ENTE COMPETENTE) PER VERIFICARE L'ATTUALITÀ DELLE VALUTAZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI RELAZIONE DI STIMA.

SI RICHIAMA INTEGRALMENTE QUANTO ESPOSTO NELLA PERIZIA DEL CTU ING. GARIONI DA INTENDERSI TRASCRITTO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

***

IMPIANTO DI BETONAGGIO

Il CTU nell'elaborato ha ritenuto fondamentale segnalare anche la presenza di un **impianto di betonaggio** sul compendio pignorato.

L'occupazione insiste sul mappale 670 lato Nord Ovest del locale produttivo nonché adiacente all'alveo del torrente Belbo ed è costituito da tre silos di circa 10,00 m di altezza, dal diametro esterno di circa 3.500 mm e un organo di collegamento con nastro trasportatore per lo stoccaggio del calcestruzzo.

I silos sono formati da elementi cilindrici in acciaio il cui fondo è sostenuto da quattro gambe a sezione tubolare imbullonate non direttamente al suolo ma su piattaforme in calcestruzzo aventi uno spessore di circa 50 cm, risultando così sollevate dal terreno.

Internamente al capannone produttivo e solo per la porzione risultante la particella 670, si trova l'impianto di produzione "tramoggia" per la preparazione degli inerti e miscelazione del calcestruzzo.

Lo stesso, pure essendo considerato macchinario al servizio di una attività, non può nel suo complesso, essere considerato quale volume tecnico, per la sua installazione è stata difatti rilasciata *Concessione Edilizia* dal Comune di Canelli in data 28 aprile 1977 n.42 oltre alle opere di manutenzione straordinaria all'impianto con DIA protocollata in data 4 settembre 2008 – pratica n.184/2008 prot.15251/2008. Il tutto indicato nell'atto rogito Notaio G.Baralis in Casale Monferrato, registrato a Casale M.to il 23/02/2009 al n.478, Rep N.66.766 Raccolta N.14.238. Le torri di betonaggio, "silos" e i relativi nastri trasportatori sono il fulcro della passata attività produttiva, oggi in evidente stato di "disuso" come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla perizia, e continuano ad insistere su parte del compendio pignorato pur essendo cessata l'attività come da contratto di locazione commerciale tra le parti. In conclusione la società XXX S.p.A., proprietaria dell'impianto, con lettera del 15/07/2024 e con riferimento all'intero impianto di betonaggio di cui sopra **ha rinunciato** di fatto alla proprietà dello stesso, compiendo atto di derelizione e abbandono nel luogo in cui si trova rimettendo a terzi la sorte dell'impianto, dal suo utilizzo allo smaltimento e/o demolizione.

Valutazione dell'impianto

Il materiale residuo ricoverato, nonché insistente su parte del compendio pignorato, è rappresentato da elementi metallici costitutivi l'impianto stesso ovvero le componenti della tramoggia, il nastro trasportatore ed i silos di stoccaggio dell'inerte.

I resti accatastati all'aperto ormai inutilizzati privi di manutenzione risultano inutilizzabili al di là del deterioramento intercorso a causa degli agenti atmosferici. I predetti sono ad oggi valutabili nelle singole parti solo quali pezzi residui da destinare alle fonderie per la loro trasformazione, co-

sì come indicato anche da ditte specializzate nel settore e per le quali il Ctu ha richiesto le valutazioni di smaltimento.

Al prezzo di smontaggio e quindi di smaltimento si deve aggiungere anche il costo di svuotamento dei silos e della tramoggia dagli inerti e/o additivi residui che dovranno essere appunto eliminati a parte.

Costo rimozione e smaltimento

Il CTU riferisce che dal confronto con ditte specializzate sul mercato nella rimozione e smaltimento degli impianti di produzione si è potuti giungere a definire a quanto indicativamente ammontano i relativi costi sia di smontaggio che di smaltimento, considerando che l'impianto di cui all'oggetto per le sue caratteristiche ha costo di valore pari a zero:

- smontaggio e smaltimento del ferro vecchio € 9.000,00
- svuotamento tramoggia e silos € 18.700,00
- oneri di sicurezza € 900,00
- totale complessivo esclusi oneri di legge pari a **€ 28.600,00**

NB: I COSTI PER LA RIMOZIONE E PER LO SMALTIMENTO DEI SILOS DELL'IMPIANTO DI BETONAGGIO SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

§

Opere di ripristino

Il CTU riferisce che qualora si andasse a rimuovere l'intero macchinario, si renderebbe in seguito necessario il ripristino di quella porzione di facciata che, per le esigenze produttive del periodo aveva necessariamente comportato l'adattamento del manufatto. Il fabbricato, edificato nel 1977 (C.E n.42/77 – Agibilità 1985/1491), è una struttura di tipologia prefabbricata prettamente industriale, in laterocemento e acciaio, con tamponamento esterno in blocchetti di calcestruzzo bicolore fissati su cordolo di fondazione mentre la copertura è formata da travi a doppia pendenza e tegoli TT. L'illuminazione naturale avviene in parte tramite serramenti in ferro vetrati posizionati lungo il perimetro delle pareti di tamponamento e in parte ricavata nella nervatura dei tegoli stessi. La facciata interessata dal ripristino è quella prospiciente il torrente Belbo, lato Nord-Ovest, qui l'asportazione dei macchinari richiederebbe fondamentalmente il ripristino di una porzione della muratura di tamponamento e la posa di nuovi serramenti vetrati, la copertura non sembra essere stata manomessa mentre la pavimentazione interna in battuto di cemento richiederebbe una pulizia con asportazione dei residui dovuti alla lavorazione del prodotto. Per potere formulare una indicazione di costo per il rimaneggiamento della porzione di fabbricato in oggetto, si rende necessario intervenire con un computo lavori oltre al quale saranno aggiunti i relativi oneri alla sicurezza (calcolati sull'importo totale dei lavori) e oneri per la progettazione, direzione lavori e relative pratiche comunali. Per questi ultimi l'incidenza è calcolata nella misura del 15% sull'importo complessivo per la progettazione e pratiche edilizie necessarie, mentre si utilizzerà una stima dell'10% per gli oneri sulla sicurezza, valutata in relazione ai rischi previsti all'attività di ripristino.

I prezzi delle lavorazioni sono prezzi medi di mercato e sono stati desunti dal *Prezziario della Regione Piemonte 2024*, approvato con D.G.R.n.9-8305 del 18/03/2024.

- Totale complessivo intervento €.13.098,51 + (Iva 22%) = **Euro 15.980,00**
- Costi Oneri sulla sicurezza (10%) = €.1.310,00 + (Iva 22%) = **Euro 1.598,20**
- Costi di progettazione (15%) = €.1.965,00 + (Iva 22%) = **Euro 2.397,30**
- Costo totale dell'intervento di solo ripristino della facciata **Euro 19.975,50**

Per quanto sopra, e per l'incidenza calcolata, il CTU ha fatto riferimento ad un mero ripristino della facciata allo status quo, ogni altro tipologia di intervento (scelta dei serramenti, tinteggiature, opere esterne alla facciata) o migliorie saranno funzionali all'attività che si insedierà.

NB: I COSTI PER I LAVORI DI RIPRISTINO SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

SI RICHIAMA INTEGRALMENTE QUANTO ESPOSTO NELLA PERIZIA DEL CTU ARCH. GAGGIOLI DA INTENDERSI TRASCRITTO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

***

REGIME FISCALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il CTU incaricato di verificare il regime fiscale del trasferimento del compendio (dott.ssa Elda Maria Clapasson) ha riferito quanto infra. I beni pignorati consistono in una serie di fabbricati suddivisi in residenziali, commerciali e produttivi e di terreni.

- Fabbricati ad uso residenziale:

A norma dell'art. 10 co. 1 N. 8 bis DPR 633/1972 le cessioni di **fabbricati abitativi** costituiscono operazioni esenti IVA ad eccezione delle cessioni:

1. 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;
2. Effettuate da imprese che hanno costruito il fabbricato o eseguito interventi di ristrutturazione da più di 5 anni; in questo caso l'operazione è imponibile mediante espressa opzione del cedente nell'atto di compravendita;
3. Per le quali il cedente ha espresso nell'atto di compravendita l'opzione per il regime di imponibilità, purché aventi ad oggetto fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, ai sensi del DM 22.04.2008.

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 esente IVA ex art. n. 8-bis DPR 633/1972.
B. Il soggetto esecutato opta per l'imponibilità (in quanto rientrante nell'ipotesi 2.), la cessione del fabbricato sarà assoggettata ad IVA. 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.

- Fabbricati ad uso commerciale e produttivo:

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:

1. 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;
2. Effettuate da soggetti diversi dai precedenti, se il cedente ha espresso nell'atto di compravendita l'opzione per il regime IVA.

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 esente IVA ex art.10 co. 1 n. 8-ter DPR 633/1972 e assoggettata a imposta di registro fissa nella misura di 200,00 euro; imposta ipotecaria con aliquota del 3%; imposta catastale con aliquota dell'1%.
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%. 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.

- Terreni agricoli

La cessione di terreni non edificabili operata in presenza del presupposto soggettivo del tributo fuoriesce dal campo di applicazione dell'IVA per essere assoggettata alle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Infatti, a norma dell'art. 2 co. 3 lett. C) del DPR 633/1972, non sono considerate cessioni di beni, tra il resto, "le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni".

Sono assoggettati a imposta di registro ad aliquota del 15% (con un minimo di mille euro), più imposte catastali e ipotecarie in misura fissa (50+50).

Eventuali costi aggiuntivi da sostenere nel caso in cui il compendio sia trasferito in data successiva alla cancellazione della società esecutata dal registro delle imprese. Su richiesta del Giudice il delegato richiederà all'Agenzia delle Entrate il rispristino della partita IVA al fine di effettuare gli adempimenti fiscali connessi alla vendita e provvederà al termine di tali adempimenti alla richiesta di chiusura della stessa. L'unico costo potrebbe essere dato dal compenso ad un eventuale professionista esterno per l'adempimento di questa pratica.

NB: EVENTUALI MAGGIORAZIONI DEL COSTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE, DERIVANTI DALLA MODIFICA DEL REGIME FISCALE DELLA SOCIETÀ PIGNORATA, SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

SI RICHIAMA INTEGRALMENTE QUANTO ESPOSTO NELLA PERIZIA DEL CTU DOTT.SA CLAPASSON DA INTENDERSI INTEGRALMENTE TRASCRITTO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

***

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con 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.

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.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 810.000,00
OFFERTA MINIMA: € 607.500,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 20.01.2027 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 21.01.2027 ore 16.00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7 presso lo studio del delegato avv. Dario Olivero

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 95 X 08530 46040 000 000 253872

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.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 20.01.2027** .
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, <u>a pena di inammissibilità</u>, 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, le cui coordinate sono: Iban **IT 95 X 08530 46040 000 000 253872** intestato a Tribunale di Asti Es. Imm. RGE 23/16.

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 sito in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7.

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 presso il proprio studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà, n. 7 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 19.00.

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 **21.01.2027 alle ore 16.00**.

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 21.01.2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 27.01.2027 alle ore 12.00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la sca-

denza 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 <u>in unica soluzione</u>, 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 <u>non</u> è soggetto a sospensione feriale.
<u>In caso di mutuo fondiario:</u>

- 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 bo-

nifico 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.

***

Bra, 19.11.2026
Il professionista delegato:
Avv. Dario Olivero