

Tribunale di Asti

Liquidazione Giudiziale n. 2/2023

Giudice Delegato: Dott. Andrea Carena

Curatore: Avv. Dario Gramaglia

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA



Aste Giudiziarie In linea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili di seguito indicati e

premesso che

- il Tribunale di Asti, con sentenza in data 25 gennaio 2023, ha dichiarato la liquidazione giudiziale n. 2/2023;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno **18/03/2026 alle ore 09:30** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

IN COMUNE DI FERRERE (AT)

LOTTO N. 1

Piena e perfetta proprietà di un terreno agricolo incolto adibito a bosco ubicato in Comune di Ferrere (AT) a Nord del centro abitato, più precisamente al limite Nord del territorio comunale a confine con il comune di Cantarana (AT), ai piedi della collina che dalla Frazione Sant'Antonio di Ferrere degrada verso la strada Provinciale n.10 nel tronco che collega i comuni di Ferrere (AT) e Villafranca D'asti (AT).

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche:

- giacitura leggermente acclive e discreta esposizione verso Sud/Est;
- forma trapezoidale con le basi sui lati Sud/Ovest e Nord/Est;
- superficie di mq. 3.280 (pari a 0,86 giornate piemontesi);
- trae accesso sul lato Sud/Est dalla strada vicinale Canta, strada sterrata che collega la Strada Provinciale n.10 (tronco Ferrere-Villafranca d'Asti) con il centro abitato della frazione Sant'Antonio di Ferrere;
- confina a Sud/Est con la strada interposta stessa, a Sud/Ovest e Nord/Ovest con altri appezzamenti agricoli di altre proprietà e a Nord/Est con strada interposta per l'accesso ad altri fondi agricoli;
- l'appezzamento di terreno risulta incolto ed adibito a bosco.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Asti – Catasto dei Terreni del Comune di Ferrere (AT):

- **Foglio 1, Mappale 342**, Categoria Seminativo, classe 2°, are 23.20, Reddito Dominicale € 14,38, Reddito Agrario € 10,18
- **Foglio 1, Mappale 343**, Categoria Bosco Ceduo, classe Unica, are 09.60, Reddito Dominicale € 1,24, Reddito Agrario € 0,69

Confini: si rimanda alla perizia di stima

Disponibilità del bene: l'immobile è libero.

Situazione urbanistica e catastale:

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Ferrere in data 6 giugno 2024, l'intero appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Area destinata all'attività agricola" e normata dagli articoli n. 30, 31 e 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Il vigente P.R.G.C. prevede l'apposizione del vincolo paesistico (ex Legge 431/1985) di "Area Boscata" interessante l'intero appezzamento di terreno. L'intero lotto ricade nelle aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici normato dalla Legge Regionale n.45/1989 e s.m.i. In riferimento alla classificazione della pericolosità idrogeologica, l'intero appezzamento di terreno ricade in "Classe III"; le norme specifiche inerenti alla pericolosità idrogeologica sono riportate all'articolo n. 17 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

La particella di cui al Foglio n. 1, mappale n. 342 necessita di denuncia di variazione culturale trattandosi di Bosco Ceduo anziché Seminativo.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Prezzo base: € 2.600,00,

Offerta minima: € 2.600,00, pari al prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: oltre Iva se dovuta o imposte di registro e ipo-catastali

IN COMUNE DI CANTARANA (AT)

LOTTO N. 2

Piena e perfetta proprietà di un terreno agricolo incolto adibito a coltivazione di cava ubicato in Comune di Cantarana (AT), Regione Monticelli.

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche:

- il lotto è costituito da due distinti appezzamenti intrammediati da altro terreno agricolo di proprietà di terzi;
- superficie complessiva pari a mq. 12.307 (pari a 3,23 giornate piemontesi);
- l'appezzamento posto più a valle è caratterizzato da una giacitura pressoché pianeggiante; l'appezzamento più a monte presenta una giacitura acclive con esposizione verso Nord/Ovest;
- l'accessibilità alla cava è garantita dalla strada comunale Serralunga e dalla carraeccia che si diparte della medesima, una volta oltrepassata la Chiesetta Madonna della Consolata;
- confina a Nord ed in parte ad Est con la strada interpoderale stessa e sui restanti lati con altri appezzamenti agricoli di altre proprietà;
- l'appezzamento di terreno risulta incolto ed è in parte adibito a coltivazione di cava, attualmente sospesa, ed in parte adibito a bosco.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta catastalmente rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Asti – Catasto Terreni del Comune di Cantarana (AT):

- **Foglio 7 Mappale 79**, Categoria Bosco Ceduo, classe 2°, are 27.00, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 1,39
- **Foglio 7 Mappale 80**, Categoria Bosco Ceduo, classe 2°, are 32.32, Reddito Dominicale € 3,34, Reddito Agrario € 1,67
- **Foglio 7 Mappale 109**, Categoria Bosco Ceduo, classe 2°, are 30.22, Reddito Dominicale € 3,12, Reddito Agrario € 1,56
- **Foglio 7 Mappale 250**, Categoria Vigneto, classe 3°, are 04.16, Reddito Dominicale € 1,18, Reddito Agrario € 2,47
- **Foglio 7 Mappale 251**, Categoria Seminativo, classe 3°, are 29.37, Reddito Dominicale € 9,86, Reddito Agrario € 6,83

Confini: si rimanda alla perizia di stima

Disponibilità del bene: l'immobile è libero.

Situazione urbanistica e catastale:

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Ferrere in data 18 ottobre 2024, l'intero appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Area "E" destinata

all'attività agricola" e normata dall'articolo n. 17 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. L'intero appezzamento di terreno è individuato come "Cava autorizzata ai sensi della LR 69/78" con precisazione che l'autorizzazione di cava è scaduta. Il vigente P.R.G.C. prevede l'apposizione del vincolo paesistico (ex Legge 431/1985) di "Area Boscata" interessante l'intero appezzamento di terreno. L'intero lotto ricade nelle aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici normato dalla Legge Regionale n.45/1989 e s.m.i. In riferimento alla classificazione della pericolosità idrogeologica, l'intero appezzamento di terreno ricade in "Classe IIIa1"; le norme specifiche inerenti alla pericolosità idrogeologica sono riportate all'articolo n. 26 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa che tutte le autorizzazioni rilasciate dagli enti preposti, in particolare l'ultima richiesta di proroga rilasciata nel 2019 e infine anche la richiesta di proroga del 2022 ora archiviata, prevedevano significative opere di recupero ambientale necessarie, al termine delle operazioni di estrazione del materiale inerte, sia al fine di una riprofilatura del versante in conformità alle pendenze del terreno presenti nelle aree adiacenti non interessate dall'attività estrattiva e sia al fine di un inerbimento e rimboschimento delle aree di cava.

In sede di richiesta dell'ultima proroga all'autorizzazione di coltivazione di cava (presentata nel dicembre 2022 e definitivamente archiviata dagli enti preposti in data 16/09/2024) è stato prodotto un computo metrico estimativo delle opere di recupero ambientale che determinava il valore di dette opere in un importo pari a circa € 187.000,00; detto importo era coperto da una garanzia cauzionale a mezzo di polizza fideiussoria scaduta in data 31/12/2022.

Le particelle di cui al Foglio n. 1, mappali n. 250 e 251 necessitano di denuncia di variazione colturale trattandosi di Bosco Ceduo anziché rispettivamente di Vigneto e Seminativo.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Prezzo base: € 3.000,00,

Offerta minima: € 3.000,00, pari al prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: oltre Iva se dovuta o imposte di registro e ipo-catastali

nel tratto della medesima che attraversa il centro abitato del comune di Villafranca D'asti.

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche:

- giacitura pianeggiante;
- forma di trapezio-rettangolo stretta ed allungata nella direzione dell'altezza con la base maggiore sul lato Nord/Ovest (verso proprietà A.S.L.), la base minore sul lato Sud/Est, l'altezza ortogonale alle basi sul lato Nord/Est (verso la strada statale) ed il lato obliquo a Sud/Ovest (verso la linea ferroviaria);
- le dimensioni del lotto sono: media delle basi pari a circa ml.57 e altezza pari a circa ml.81 per una superficie di mq. 4.610 (pari a 1,21 giornate piemontesi);
- trae accesso sul lato Sud/Est dalla strada statale per tramite di un piazzale di proprietà di terzi utilizzato come accesso e parcheggio anche da adiacente lotto a destinazione residenziale/artigianale di proprietà dei terzi medesimi;
- confina a Sud/Est con il citato piazzale per mezzo del quale trae accesso dalla viabilità pubblica, a Sud/Ovest con la linea ferroviaria, Nord/Ovest con edificio pubblico denominato "Casa della Salute" e a Nord/Est con strada statale n. 10;
- l'appezzamento di terreno risulta attualmente incolto e completamente ricoperto da vegetazione spontanea.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Asti – Catasto dei Terreni del Comune di Villafranca d'Asti (AT):

- **Foglio 7 Mappale 1631**, Categoria Seminativo, classe 1°, are 31.75, Reddito Dominicale € 27,06, Reddito Agrario € 18,86
- **Foglio 7 Mappale 1632**, Categoria Seminativo, classe 1°, are 00.15, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,09
- **Foglio 7 Mappale 1633**, Categoria Seminativo, classe 1°, are 13.95, Reddito Dominicale € 11,89, Reddito Agrario € 8,29
- **Foglio 7 Mappale 1634**, Categoria Seminativo, classe 1°, are 00.25, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,15

Confini: si rimanda alla perizia di stima

Disponibilità del bene: l'immobile è libero.

Situazione urbanistica e catastale:

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Villafranca d'Asti in data 2 luglio 2024, l'intero appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Zone per insediamenti di tipo espositivo-commerciale", è individuato dalla lettera "E.C.4" ed è normata dagli articoli n. 14/bis, n. 25 e n. 37/b delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. La porzione dell'appezzamento di terreno frontistante la strada statale ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Fasce di rispetto stradale" e normata dall'articolo n. 28 punto b) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. La porzione dell'appezzamento di terreno frontistante la rete ferroviaria ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Vincolo di rispetto ferrovie" e normata dall'articolo n. 28 punto f) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. In riferimento alla classificazione della pericolosità idrogeologica, l'immobile ricade in "Classe IIb"; le norme specifiche inerenti alla pericolosità idrogeologica sono riportate all'articolo n. 49 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi dell'art. n.36, punto B) delle vigenti Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., lo sfruttamento edilizio dell'immobile dovrà avvenire previa approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato e la tabella per l'area "E.C.4" prevede le seguenti prescrizioni:

- Superficie Fondiaria: mq. 4.489;
- Indice di copertura: 40% della Superficie Fondiaria;
- Superficie Lorda edificabile (S.L.) pari a mq. 4.489 * 40% = mq. 1.795,60;
- altezza massima: ml. 6,00;
- Standard art. n.21 da cedere: 100% della "S.L." e pertanto pari a mq.1.795,60;
- obbligo di posizionare il nuovo edificio con la facciata parallela alla strada provinciale.

La posizione dell'immobile e la sua adiacenza alla rete ferroviaria ed alla Strada Statale determinano l'obbligo di rispettare le seguenti fasce di rispetto:

- ml. 5,00 dai confini verso altre proprietà;
- ml. 30,00 dal più vicino dei binari della rete ferroviaria;
- ml. 10,00 dal ciglio della strada statale.

L'area libera sfruttabile a fini edificatori risulta essere pertanto pari a circa ml. 71,00 (lunghezza in direzione N/O-S/E) * ml. 25,00 (larghezza media in direzione S/O-N/E) per una superficie pari a mq. 1.775 circa; tale estensione, nonostante i limiti imposti dalle fasce di rispetto, determina la possibilità di un completo sfruttamento dell'intera capacità edificatoria del lotto anche in considerazione del fatto che l'altezza massima consente la realizzazione di due piani fuori terra.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Prezzo base: € 185.000,00,

Offerta minima: € 185.000,00, pari al prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: oltre Iva se dovuta o imposte di registro e ipo-catastali

IN COMUNE DI VILLAFRANCA D'ASTI (AT)

LOTTO N. 4

Piena proprietà di terreno edificabile a destinazione produttiva facente parte di maggiore piano di lottizzazione e ubicato in Comune di Villafranca d'asti (AT), Regione Pieve al limite Nord/Est del concentrico comunale, posto tra la Strada Statale n.10 e l'autostrada A21 Torino-Piacenza nel tratto delle medesime che attraversa il centro abitato del comune di Villafranca D'asti (AT).

Il lotto comprende la quota di comproprietà pari a 26/100 (ventisei centesimi) della piena proprietà su di una cabina elettrica concessa in affitto all'ENEL realizzata per l'approvvigionamento di energia elettrica alle nuove

attività insediate nei fabbricati industriali edificati in forza del piano di lottizzazione citato.

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche:

- giacitura pianeggiante e forma irregolare;
- superficie di mq. 7.210 (pari a 1,89 giornate piemontesi);
- trae accesso sul lato Sud/Est dalla strada statale per tramite di un tratto di viabilità pubblica realizzato in sede di realizzazione della lottizzazione di cui l'immobile fa parte;
- confina a Sud/Ovest ed a Nord/Ovest con lotti produttivi di altre proprietà, Sud/Est ed in parte a Nord/est con la viabilità pubblica e per la restante parte del lato verso Nord/Est confina con il sedime dell'autostrada A21 Torino-Piacenza;
- l'appezzamento di terreno risulta attualmente incolto e completamente ricoperto da vegetazione spontanea; in passato era stato utilizzato come deposito di inerti e materiali edili in uso alla società proprietaria ma attualmente tale utilizzo è verificabile in una minima parte del lotto;
- la cabina elettrica risulta posizionata sul vertice Sud della particella n. 485 e trae accesso dalla viabilità pubblica di lottizzazione.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Asti – Catasto dei Terreni del Comune di Villafranca d'Asti (AT):

a) per quanto riguarda il terreno edificabile:

- **Foglio 8 Mappale 460**, Categoria Seminativo, classe 1°, are 11.00, Reddito Dominicale € 9,37, Reddito Agrario € 6,53
- **Foglio 8 Mappale 474**, Categoria Seminativo, classe 1°, are 59.30, Reddito Dominicale € 50,53, Reddito Agrario € 35,22
- **Foglio 8 Mappale 485**, Categoria Seminativo, classe 1°, are 01.80, Reddito Dominicale € 1,53, Reddito Agrario € 1,07

E all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Asti – Catasto dei Terreni del Comune di Villafranca d'Asti (AT):

b) per quanto riguarda la cabina elettrica:

- **Foglio 8 Mappale 486**, Categoria D1, Rendita Catastale € 18,40

Confini: si rimanda alla perizia di stima

Disponibilità del bene: l'immobile è libero.

Situazione urbanistica e catastale:

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Villafranca d'Asti in data 2 luglio 2024, l'immobile ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Zone destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali di tipo IP", riportante la sigla "IP5" e normata dagli articoli n. 14/bis, n. 24 e n. 37/b delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. La porzione dell'appezzamento di terreno frontistante il sedime autostradale ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Fasce di rispetto autostradale" (ai sensi dell'art. n. 26 del DPR 495/1992 e s.m.i.) e normata dall'articolo n. 28 punto b) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. La quasi totalità della superficie dell'appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Fascia di tutela dei corsi d'acqua" (ai sensi dell'art. n.142, comma c), del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.) e normata dall'articolo n. 28 punto b) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. La quasi totalità della superficie dell'appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Fascia di rispetto

dei pozzi di approvvigionamento" e normata dall'articolo n. 28 punto j) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. In riferimento alla classificazione della pericolosità idrogeologica, l'immobile ricade in "Classe IIb"; le norme specifiche inerenti alla pericolosità idrogeologica sono riportate all'articolo n. 49 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi dell'art. n.36, punto B) delle vigenti Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., lo sfruttamento edilizio dell'immobile dovrà avvenire previa approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato e la tabella per l'area "IP.5" prevede le seguenti prescrizioni:

- Superficie Fondiaria: mq. 7.210;
- Indice di copertura: 40% della Superficie Fondiaria;
- Superficie Lorda edificabile (S.L.) pari a mq. $7.210 * 40\% = \text{mq. 2.884}$;
- altezza massima: ml. 8,00;

- Standard art. n.21 da cedere: da verificare in sede di convenzione.

Come già descritto in precedenza, il presente immobile fa parte di una maggiore lottizzazione a destinazione produttiva artigianale/industriale. Il processo autorizzativo di tale strumento urbanistico esecutivo si è completato nel corso dell'anno 2005 (cfr deliberazione del C.C. n. 5 del 21/02/2005 e stipula dell'atto di convenzione urbanistica in data 04/11/2005); tutti i restanti lotti e tutte le opere di urbanizzazione sono stati completamente ultimati in conformità sia ai progetti autorizzati e sia alla convenzione urbanistica stipulata.

Dalla documentazione relativa allo strumento urbanistico esecutivo citato, resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, si evidenzia che al lotto in oggetto era stata attribuita una capacità edificatoria pari a mq. 2.780,00 di superficie massima copribile.

Essendo ormai scaduti i termini di attuazione del citato strumento urbanistico, avendo completato tutti i restanti edifici previsti ed avendo ultimato e correttamente ceduto all'amministrazione comunale tutte le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica lo stesso strumento urbanistico può considerarsi esaurito.

L'intervento edilizio sul lotto in oggetto dovrà pertanto essere messo in atto tramite Permesso di Costruire Convenzionato sulla base dei parametri urbanistici previsti dall'originario P.E.C. e con la previsione di cessione degli standard specifici per l'edificazione del nuovo fabbricato sul lotto in oggetto.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Prezzo base: € 215.000,00,

Offerta minima: € 215.000,00, pari al prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: oltre Iva se dovuta o imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice

civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero

l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;

- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie In linea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "AT-LG-2-2023 LOTTO N.____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 18/03/2026 al 25/03/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Sospensione operazioni di vendita

Ai sensi dell'art. 217, comma 1, C.C.I.I. il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrono gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro gg. 10 dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie In linea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"AT-LG-2-2023 LOTTO N.____, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs.**

231/2007 attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie In linea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrono gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Barbara Pilepich, con studio in Alba. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ
A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it – www.reteaste.it unitamente alla relazione peritale

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie In linea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00

- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 14/01/2026

Aste Giudiziarie In linea S.p.A.

