

**TRIBUNALE DI ASTI**

**R.G. 25/19**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. DANIELE DAGNA**

**CURATORE: DOTT. MATTEO RELLECKE NASI**

**7° Avviso di vendita piena proprietà di unità immobiliari site in Santa Vittoria d'Alba (CN) e  
Racconigi (CN)**

Il presente documento ha finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Procedura di Vendita competitiva di quanto infra descritto, ("Procedura di Vendita").

Premesso che

- Che in data 5/03/2024 il G.D. ha autorizzato l'integrazione dei programmi di liquidazione della procedura R.G. 25/19 autorizzando l'Istituto Vendite Giudiziarie all'esperienza di vendita;

La **vendita senza incanto telematica asincrona** viene fissata per il giorno **4 MARZO 2025 ore 12:00** dei seguenti beni immobili come di seguito dettagliati:

**OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO A**

**(costituito dai lotti 1-12-16 delle perizie redatte dall'Arch Elisa Valpreda e dal Geom. Marco Raspo depositate in data 30/11/2023)**

In comune di Racconigi (CN), via Santa Maria 49, **piena proprietà di alloggio al piano terreno, oltre autorimessa al piano interrato e posto auto al piano terreno.**

I beni risultano identificati al N.C.E.U. del Comune di **Racconigi (CN)**, come segue:

- Alloggio: Fg. 50, particella 284, Sub.52, cat. A/2, classe 2, 4 vani, sup. cat. 107 mq., sup. cat. escluse aree scoperte 105 mq., rendita € 278,89, via Santa Maria 49, piano T (ex piano S1)
- Autorimessa: Fg. 50, particella 284, Sub.35, cat. C/6, classe 2, cons. 17 mq., sup. cat. 18 mq., rendita € 73,75, via Santa Maria 49, piano S1
- Posto auto: Fg. 50, particella 284, Sub.19, cat. C/6, classe 2, cons. 13 mq., sup. cat. 13 mq., rendita € 56,40, via Santa Maria 49, piano T

Oltre, in comune di Santa Vittoria D'Alba (CN), frazione di Cinzano, via Beppe Fenoglio 1, **piena proprietà di autorimessa al piano terreno** facente parte di un compendio immobiliare oggetto di recenti interventi edilizi

I beni risultano identificati al N.C.E.U. del Comune di **Santa Vittoria D'Alba (CN)**, come segue:

- Fg. 14, particella 724, Sub.4, cat. C/6, classe 2, cons. 15 mq., sup. cat. 18 mq., rendita € 29,44, via Beppe Fenoglio 1, piano T

**Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia redatta in data 9/12/2022 dall'Arch. Elisa VALPREDA, che viene richiamata integralmente.**

## LOTTO B

**(costituito dai lotti 2-13-14 delle perizie redatte dall'Arch Elisa Valpreda e dal Geom. Marco Raspo depositate in data 30/11/2023)**

In comune di Racconigi (CN), via Santa Maria 49, **piena proprietà di alloggio al piano terreno, oltre autorimessa al piano interrato e posto auto al piano terreno.**

I beni risultano identificati al N.C.E.U. del Comune di **Racconigi (CN)**, come segue:

- Alloggio: Fg. 50, particella 284, Sub.77, cat. F/4 (ex sub. 61, cat. A/2, classe 2, 5 vani, sup. cat. 115 mq., sup. cat. escluse aree scoperte 113 mq., rendita € 348,61, via Santa Maria 49, piano T-1)
- Autorimessa: Fg. 50, particella 284, Sub.49, cat. C/6, classe 2, cons. 31 mq., sup. cat. 35 mq., rendita € 134,49, via Santa Maria 49, piano S1
- Posto auto: Fg. 50, particella 284, Sub.17, cat. C/6, classe 2, cons. 14 mq., sup. cat. 13 mq., rendita € 60,74, via Santa Maria 49, piano T

## LOTTO C

**(costituito dai lotti 3-8-15 delle perizie redatte dall'Arch Elisa Valpreda e dal Geom. Marco Raspo depositate in data 30/11/2023)**

In comune di Racconigi (CN), via Santa Maria 49, **piena proprietà di alloggio al piano terreno, oltre autorimessa al piano interrato e posto auto al piano terreno.**

I beni risultano identificati al N.C.E.U. del Comune di **Racconigi (CN)**, come segue:

- Alloggio: Fg. 50, particella 284, Sub.78, cat. F/4, (ex 62, cat. A/2, classe 2, 5,5 vani, sup. cat. 131 mq., sup. cat. escluse aree scoperte 128 mq., rendita € 383,47, via Santa Maria 49, piano T-1)
- Autorimessa: Fg. 50, particella 284, Sub.30, cat. C/6, classe 2, cons. 17 mq., sup. cat. 18 mq., rendita € 73,75, via Santa Maria 49, piano S1
- Posto auto: Fg. 50, particella 284, Sub.18, cat. C/6, classe 2, cons. 13 mq., sup. cat. 13 mq., rendita € 56,40, via Santa Maria 49, piano T

## LOTTO F

**(costituito dai lotti 6-7-17 delle perizie redatte dall'Arch Elisa Valpreda e dal Geom. Marco Raspo depositate in data 30/11/2023)**

In comune di Racconigi (CN), via Santa Maria 49, **piena proprietà di alloggio al piano terreno, oltre autorimessa al piano interrato e posto al piano terreno.**

I beni risultano identificati al N.C.E.U. del Comune di **Racconigi (CN)**, come segue:

- Alloggio: Fg. 50, particella 284, Sub.79, cat. F/4, (ex 70, cat. A/2, classe 2, 4 vani, sup. cat. 91 mq., sup. cat. escluse aree scoperte 91 mq., rendita € 278,89, via Santa Maria 49, piano 1)
- Autorimessa: Fg. 50, particella 284, Sub.29, cat. C/6, classe 2, cons. 17 mq., sup. cat. 18 mq., rendita € 73,75, via Santa Maria 49, piano S1
- Posto auto: Fg. 50, particella 284, Sub.20, cat. C/6, classe 2, cons. 16 mq., sup. cat. 13 mq., rendita € 69,41, via Santa Maria 49, piano T

**Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia generale redatta in data 9/12/2022 per il bene sito in Santa Vittoria D'Alba (CN) ed alla perizia generale redatta in data 6/12/2023 e da quelle specifiche per ciascun lotto redatte in data 30/11/2023 dai periti Arch. Elisa VALPREDA e geom. Marco Raspo, che vengono richiamate integralmente, per i beni siti in Racconigi (CN).**

### **SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA**

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia generale redatta in data 9/12/2022 per il bene sito in Santa Vittoria D'Alba (CN) ed alla perizia generale redatta in data 6/12/2023 e da quelle specifiche per ciascun lotto redatte in data 30/11/2023 dai periti Arch. Elisa VALPREDA e geom. Marco Raspo, che vengono richiamate integralmente, per i beni siti in Racconigi (CN).

Nello specifico sussistono difformità, anche rilevanti, riferite all'intero compendio immobiliare.

Ai soli fini informativi ed esclusa, in ogni caso, qualsiasi responsabilità in capo agli Organi della Procedura, al Curatore fallimentare, ai Periti Estimatori incaricati dal Tribunale, ai dovrà considerare quanto ampiamente esposto al punto 4 della perizia generale redatta in data 6/12/2023 **dai periti Arch. Elisa VALPREDA e geom. Marco Raspo in relazione alla situazione edilizio urbanistica e catastale dell'intero compendio e di ciascun lotto oggetto di vendita, ove viene indicato nelle singole perizie redatte in data 30/11/2023, il costo per l'ottenimento della sanatoria edilizia, laddove ammissibile, oltre oneri di legge. Il tutto, naturalmente, con le riserve ampiamente illustrate per ciascun bene e da verificarsi in sede di presentazione di dettagliato progetto come meglio precisato nelle singole perizie redatte in data 30/11/2023 afferenti ciascun bene in vendita nei lotti suindicati.**

**Si precisa ulteriormente che i lotti 1, 2, 3 e 6 sono considerati "di interesse " dal vigente PRGC – "vincolo art. 24 D – Immobili e aree segnalati di valore documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77" e in zona di PRGC BR.1, i cui interventi sono soggetti a parere della commissione Locale del Paesaggio e Sovraintendenza.**

**La presente vendita è soggetta al vincolo D.Lgs. 42/2004 – codice dei beni culturali e del paesaggio – ai sensi degli artt. 59 e seguenti – in materia di prelazione a favore del patrimonio pubblico.**

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili oggetto di vendita risultano in fase di costruzione liberi da cose e da persone.

**Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia redatta dall'Arch. Elisa VALPREDA, che viene richiamata integralmente.**

### **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA**

Ove l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo tra più lotti di immobili simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa asta, potrà fare un'unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno degli immobili indicati ed allegando una cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore. In tal caso, laddove dovesse aggiudicare uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori immobili.

**LOTTO A** (comprensivo dei lotti 1-12-16 oltre autorimessa in Santa Vittoria D'Alba)

Prezzo base euro: 33.121,00

Rialzo minimo euro 2.000,00

**LOTTO B** (comprensivo dei lotti 2-13-14)

Prezzo base euro: 34.613,00

Rialzo minimo euro 2.000,00

**LOTTO C** (comprensivo dei lotti 3-8-15)

Prezzo base euro: 33.525,00

Rialzo minimo euro 2.000,00

**LOTTO F** (comprensivo dei lotti 6-7-17)

Prezzo base euro: 22.875,00

Rialzo minimo euro 2.000,00

**Data vendita: 4/3/2025 ORE 12:00**

**Termine per la presentazione delle offerte: 3/3/2025 ORE 12:30**

**Si precisa che la vendita è assoggettata alle imposte dovute ai sensi di Legge, a carico dell'aggiudicatario.**

**Saldo Prezzo: entro 45 giorni dalla data di aggiudicazione alle coordinate bancarie che verranno indicate dalla Procedura a seguito dell'aggiudicazione.**

**Termine di presentazione delle offerte telematiche: 3/3/2025 ORE 12:30**

**Data, ora e luogo per la fissazione delle nuove vendite, in caso di assenza di offerte: 4/3/2025 ORE 12:00** presso la sede dell'I.V.G., in Torino (TO), Corso Francia 81

**L'eventuale gara telematica avrà inizio il giorno 4/03/2025 ORE 12:00 alla fine delle operazioni di apertura delle offerte e terminerà DOPO TRE GIORNI nell'esatto orario di inizio della gara, salvo autoestensione.**

**Data e ora dell'aggiudicazione provvisoria 7/03/2025 e seguenti,** presso la sede dell'I.V.G., in Torino (TO), Corso Francia 81

**IBAN per deposito cauzione:** IT95R0306901007100000068674 intestato a IFIR PIEMONTE ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L., con causale "versamento cauzione Fallimento T. Asti R.G. 25/19 – Tribunale di Asti (*specificare per quale lotto/lotti si partecipa*)".

**Gestore della vendita telematica:** ww.astalegale.net gestore della vendita SPAZIO ASTE(ww.astalegale.net).

Nel caso in cui non vengano presentate offerte il referente della vendita I.V.G. provvederà a fissare nuova vendita.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

**CHI PUO' PARTECIPARE:** chiunque eccetto il fallito può partecipare alla vendita.

E' altresì ammessa l'offerta per persona da nominare ex art. 579 comma 3° c.p.c. solo se presentata da un avvocato.

**PERSONE FISICHE:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (stato libero, comunione o separazione dei beni: con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata all'offerta), residenza e recapito telefonico e numero di fax o PEC dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso di offerta per persona da nominare ritualmente formulata), alla stessa dovrà essere allegata copia della carta di identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale.

Se l'offerente è extracomunitario dovrà allegare all'offerta anche copia del Permesso di Soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta.

L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

**SOCIETA' ED ALTRI ENTI:** indicare ragione sociale e denominazione della società o ente offerente, sede sociale, Codice Fiscale e Partita IVA, allegando all'offerta copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché l'oggetto sociale della società ed i dati della stessa o dell'ente oltre recapito telefonico e PEC.

**OFFERTE PLURISOGGETTIVE:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

**LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:** l'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al Giudice Delegato, sono eseguite dal referente della vendita I.V.G. presso la propria sede in Torino (TO), Corso Francia 81.

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CAUZIONE:** l'offerta deve essere presentata e trasmessa con le modalità di cui agli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/2015 n. 32.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web Ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ovvero sui portali dei siti pubblicitari.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito 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 apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Si precisa che, a pena di inammissibilità della domanda:

- 1. il presentatore non può essere soggetto diverso dall’offerente;**
- 2. in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l’offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell’art. 12 c. 4 e 5 del DM 32/15.**

E’ pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei Gestori delle vendite il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta indicato nel presente avviso di vendita: l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro le ore 12:30 del giorno 3/3/2025.**

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.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica, non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo PEC di trasmissione dell’offerta.

**N.B.: Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell’offerta tramite il portale ministeriale dovendo poi l’offerta essere spedita all’indirizzo posta elettronica certificata sopra indicato (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

**CONTENUTO DELL’OFFERTA:** oltre ai dati ed ai documenti già precedentemente indicati, l’offerta deve contenere i dati elencati nell’art. 12 del DM 26/02/2015 n. 32, tra cui i dati identificativi del bene per il quale è proposta e la sua descrizione, il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a giorni 120 dall’aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell’offerta, la copia della contabile del versamento della cauzione, nonché gli estremi del conto corrente bancario dell’offerente (compreso l’IBAN) sul quale il professionista delegato dovrà bonificare la restituzione della cauzione per l’eventualità che l’offerente non si renda aggiudicatario del bene.

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest’ultimo non inferiore all’offerta minima), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a IFIR PIEMONTE ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. – IBAN IT95R0306901007100000068674, con causale “versamento cauzione Fallimento T. Asti R.G. 25/19 – Tribunale di Asti (*specificare per quale lotto/lotti si partecipa*)”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine per la presentazione delle offerte: qualora entro tale termine non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente suindicato, la cauzione si riterrà NON versata e l’offerta sarà considerata inammissibile.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario su conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**PAGAMENTO DEL BOLLO:** l'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <https://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

**ASSISTENZA ED INFORMAZIONI:** per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email o call center ai numeri ed all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Per eventuale assistenza al portale l'utente potrà contattare il gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure al numero telefonico 0280030021.

### **ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- il lotto verrà trasferito secondo la clausola di c.d. "*visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione*", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova e/o in cui si troverà il Lotto al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso del Lotto, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza dell'unità immobiliare componente il predetto Lotto, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o il risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita. La vendita in oggetto sarà, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente;
- inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella perizia e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente al Lotto. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità del Lotto intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.,
- sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;
- l'acquirente assume, sotto la piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli immobili componenti il Lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità;
- l'acquirente accetta incondizionatamente il Lotto, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni che lo compongono. Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti

dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di terzi, l'acquirente:

- rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita;
  - si impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente al Lotto oggetto della vendita.
- L'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità dell'immobile componente il Lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura.
- 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 dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, 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 non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. In caso di irregolarità edilizie, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dall'art.40 della Legge 28.02.1985 n.47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal rogito notarile.
- Ai soli fini informativi ed esclusa, in ogni caso, qualsiasi responsabilità in capo agli Organi della Procedura, al Curatore fallimentare, ai Periti Estimatori incaricati dal Tribunale, ai dovrà considerare quanto ampiamente esposto al punto 4 della perizia generale redatta in data 6/12/2023 **dai periti Arch. Elisa VALPREDA e geom. Marco Raspo in relazione alla situazione edilizio urbanistica e catastale dell'intero compendio e di ciascun lotto oggetto di vendita, ove viene indicato nelle singole perizie redatte in data 30/11/2023, il costo per l'ottenimento della sanatoria edilizia, laddove ammissibile, oltre oneri di legge. Il tutto, naturalmente, con le riserve ampiamente illustrate per ciascun bene e da verificarsi in sede di presentazione di dettagliato progetto come meglio precisato nelle singole perizie redatte in data 30/11/2023 afferenti ciascun bene in vendita nei lotti suindicati.**

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica SPAZIO ASTE [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato un invito a connettersi al proprio portale; lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.



Si potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria dell'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti cui le offerte sono state ritenute valide.

L'udienza per la fissazione della nuova vendita in caso di asta deserta si terrà in data **4/3/2025**.

L'eventuale conseguente gara, che si svolgerà in modalità asincrona, **avrà inizio il 4/3/2025 immediatamente dopo le operazioni di apertura delle offerte e terminerà il giorno 7/3/2025 dopo 72 ore dall'inizio**; in caso di rilancio presentato **nei tre minuti antecedenti** alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (c.d. periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS. L'eventuale mancanza di ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'udienza fissata il giorno **7/3/2025**.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

**La Procedura si riserva la possibilità di sospendere la vendita ove nei dieci giorni successivi all'asta pervenga una "Proposta migliorativa" almeno pari al prezzo di aggiudicazione (provvisoria) maggiorato del 10%. I "dieci giorni" decorreranno dalla data dell'aggiudicazione provvisoria.**

La "Proposta migliorativa", effettuata secondo le condizioni di vendita dettate dal presente Avviso di Vendita, dovrà essere accompagnata da un assegno circolare a cauzione, pari al 10% dell'importo contenuto nella Proposta medesima e depositata in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "Fallimento T. Asti RG 25/19, (specificare per quale lotto/lotti si partecipa), presso la sede dell'I.V.G. in Torino (TO), Corso Francia 81, oppure a mezzo pec ifirto.mobiliari@pec.ifir.it dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 12:00, e dovrà contenere le medesime indicazioni di cui alle **"CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE" del presente bando per quanto compatibili.**

In caso di scioglimento positivo della riserva, verrà indetta una nuova gara in presenza a cui potranno partecipare gli Originari Offerenti (tra questi anche l'Aggiudicatario Provvisorio) e il Proponente in aumento e comunque secondo le indicazioni che fornirà il Giudice Delegato. All'esito di quest'ultima gara l'aggiudicazione verrà dichiarata definitiva.

Si rammenta, in ogni caso, che la vendita non potrà essere perfezionata ove si verificano i presupposti di cui all'art. 108, comma 1, L.F., a norma del quale *"il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori (se nominato) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 (dal deposito dell'informativa al Giudice Delegato in ordine all'intervenuta definitività nell'aggiudicazione), impedire il perfezionamento della vendita quando il*

prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

**Il prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, oltre Iva, imposte e oneri a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato entro il termine di 45 giorni dall'aggiudicazione definitiva sul conto corrente che verrà indicato dalla Procedura.**

Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.

Tutte le spese inerenti la vendita, il passaggio di proprietà, la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **Tipologia lotti in vendita**

#### **Compenso I.V.G.**

- |                                                                                   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| - prezzo di aggiudicazione del lotto sino a € 25.000:                             | 3%    |
| - prezzo di aggiudicazione del lotto da € 25.001,00 sino a € 100.000,00:          | 1%    |
| - prezzo di aggiudicazione del lotto da € 100.001,00 sino a € 200.000,00:         | 0,8%  |
| - prezzo di aggiudicazione del lotto da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00: | 0,7%; |
| - prezzo di aggiudicazione del lotto da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00: | 0,5%; |
| - prezzo di aggiudicazione del lotto da euro 500.000,01 e oltre:                  | 0,3%. |

oltre gli importi necessari per il pagamento delle spese relative alla vendita: Iva/imposta di registro, ipotecaria, catastale, imposte e oneri di trascrizione e voltura catastale, imposte e oneri per la cancellazione delle formalità, ecc., nonché adempite ulteriori prescrizioni impartite in proposito, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso all'atto di trasferimento degli immobili, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di Legge.

**Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

Il curatore ed il soggetto risultato Acquirente Definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere il contratto definitivo di cessione nella data individuata dal curatore, a spese integrali dell'acquirente con pagamento a richiesta del Professionista Notaio dott.ssa GAIA ORSINI con studio in Torino (TO), via Cristoforo Colombo 1 (a titolo esemplificativo e non esaustivo, compensi notarili, spese notarili, imposte, tasse, APE, CDU, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, registrazioni, ecc...).

La mancata stipulazione del contratto di cessione nei termini indicati dal Fallimento, ovvero il mancato esatto pagamento del prezzo e accessori, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva da parte della Procedura delle cauzioni versate, a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c..

## **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70 -80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche.

## **STIPULA ATTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE**

La stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile avverrà a rogito Notaio scelto dagli Organi della Procedura che è il Notaio Gaia Orsini con studio in Torino, Via Cristoforo Colombo, 1 - 10128 – Torino - gaia.orsini@bgmonotai.it - Tel. 011 591902 - Tel. 011 541773.

**Gli onorari notarili e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.**

**Le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno eseguite a cura del notaio rogante a cura e spese dell'aggiudicatario definitivo.**

## **VISITE ED INFORMAZIONI**

Per concordare i tempi dell'eventuale visita contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie, telefono 366/42.999.71, e-mail [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) o tramite il portale <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

## **CLAUSOLE GENERALI**

E' facoltà della procedura sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti.

Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei lotti oggetto di vendita, nonché della documentazione indicata nel Bando. Ogni eventuale controversia relativa al presente Bando e/o alla procedura di vendita è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Asti.

## **PUBBLICITA'**

Il presente avviso, omesso il nominativo del fallito e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato:

- integralmente, omesso il nominativo del fallito e di eventuali terzi, ed alla relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito internet <https://www.astalegale.net/>, e sui siti [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it);

\$\$\$\$\$\$

Copia del presente avviso di vendita verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori aventi privilegio speciale sui beni immobili.

Asti, 28/1/2025

*Amministratore pro-tempore I.F.I.R. PIEMONTE Srl- Istituto  
Vendite Giudiziarie*