

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 33/2023**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Marco PIOVESAN, con studio in Asti, Via San Secondo, 28,

Visto il provvedimento di approvazione del programma di liquidazione del Giudice Delegato del Tribunale di Asti dell'11.06.2024,

Visto l'art. 213, CCII

**AVVISA**

che il giorno **26 marzo 2025** alle ore **16.00** presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo, 28 procederà alla

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili, in Lotto Unico, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 161<sup>ter</sup> disp. att. c.p.c., in combinato disposto con il D.M. Giustizia 26/02/15 n. 32:

**Lotto Unico:**

Ubicazione:

Comune di Asti - Via Giuseppe Bocca nn. 1 e 3, angolo Via Secondo Boschiero n. 8, angolo Corso Vittorio Alfieri n. 17.

Natura e consistenza:

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche interne ed esterne, si fa rinvio alla relazione di stima depositata dal perito stimatore Ing. Marco CREPALDI, da intendersi qui integralmente trascritta e consultabile sui siti internet di cui *infra*.

Il Lotto in oggetto è costituito da un fabbricato di categoria catastale B/1 (Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme) elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato e a deposito nel sottotetto, collegati tramite scale interne, con superficie in pianta di circa 750 metri quadrati.

Con riferimento all'ultima pratica edilizia rinvenuta e allo stato dei luoghi, risulta articolato in:

- piano interrato composto da locali di sgombero (cantine), dispensa e locali aerati, oltre a locale centrale termica accessibile da scala esterna con accesso dal cortile interno;
- piano terreno rialzato (1° f.t.) composto da atrio di ingresso, corridoio, aula, dormitorio, salone-refettorio, servizi igienici, disimpegno, cucina, refettorio, altro disimpegno, lavanderia, servizio igienico, portineria, ufficio, saletta riunioni, direzione, sala, cappella, altro servizio igienico, ripostiglio-sottoscala, oltre a servizi igienici esterni con accesso da cortile e a due giardini verso Via Bocca e a un giardino-orto verso Via Boschiero;

- piano primo (2° f.t.) composto da corridoio, quattro aule, sala giochi suddivisa in due locali, servizi igienici, deposito, aula, disimpegno, palestra e aula, alloggio, spogliatoio e servizi igienici;
- piano sottotetto: locale deposito;

insistente su terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.870.

La superficie in pianta del fabbricato è stata conteggiata con l'ausilio di elaborati grafici ed è stata verificata mediante rilievo in loco di quote a campione tramite tradizionale strumento laser.

La superficie del terreno è stata desunta da visura catastale e non è stata oggetto di verifiche strumentali.

#### Individuazioni catastali:

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Asti con i seguenti identificativi catastali:

Sezione Urbana AT - Foglio 77, particella n. 501, corso Vittorio Alfieri n. 5, piano 1 [in realtà: S1-T-1], zona censuaria 1, categoria B/1, classe 2, consistenza metri cubi 10.456, superficie catastale metri quadrati 1.892 rendita euro 6.480,11

derivante da impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e da successivo aggiornamento planimetrico del 28 giugno 2018 Pratica n. AT0032566 (numero 6798.1/2018), proprietà 1000/1000.

Il tutto insistente su terreno di pertinenza censito in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) al Foglio 77, particella n. 501 di are 18.70, ente urbano senza reddito, derivante da impianto meccanografico del 20 giugno 1977.

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi peritali differisce da quanto rappresentato graficamente sulla planimetria catastale, che necessita di aggiornamento successivamente al trasferimento dell'immobile a carico dell'aggiudicatario procedendo contestualmente alla correzione dell'indirizzo catastale in quanto l'accesso principale avviene oggi da Via Giuseppe Bocca n. 1.

#### Coerenze:

Con riferimento all'estratto della mappa catastale accluso alla relazione dell'Ing. Marco CREPALDI, il fabbricato e il terreno di pertinenza, individuati in un solo corpo con la particella n. 501 del Foglio 77 (Sezione A - Asti), presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: Via Secondo Boschiero, particelle numeri 3263, 6736, 2640, 3259, 3036, 8320, 8225, Corso Vittorio Alfieri e Via Giuseppe Bocca.

#### Titolo di provenienza:

Le ispezioni effettuate tramite Sister (sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale) non hanno consentito di individuare titoli di provenienza.

Le informazioni reperite presso l'Archivio Storico del Comune di Asti hanno confermato la proprietà già dagli inizi del Novecento.

L'ispezione cartacea per il periodo anteriore allo stato dell'automazione (periodo informatizzato dal 1° dicembre 1987 al 2024, con annualità dal 1974 al 1987 recuperate e validate), ha rivelato l'esistenza di trascrizioni eseguite prima del 1950. Le uniche due che è stato possibile acquisire (trascrizione n. 3025

r.p. e n. 3027 r.p. del 6 dicembre 1910) si riferiscono ad atti notarili di acquisto recanti individuazioni catastali non chiaramente riconducibili al sito dove insiste il fabbricato trattato nella presente relazione. Si presume che il primo nucleo del sito sia pervenuto con atto trascritto in data 28 dicembre 1894 e che i successivi atti (trascritti in data 10 giugno 1905, in data 26 luglio 1906 e in data 6 dicembre 1910) possano riferirsi a porzioni acquistate per ampliamento.

#### Vincoli:

La ricerca di vincoli monumentali ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e s.m.i. effettuata sul sito internet della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti Cuneo ha fornito esito negativo.

La cessione dei beni immobili verrà comunicata ai sensi degli artt. 25 e 27 cod. civ. agli Enti gestori delle attività socio-assistenziali individuati ai sensi della disciplina introdotta dalla L.R. PIEMONTE n. 1/04 che ha abrogato la L.R. 62/95 cit. e della L.R. PIEMONTE n. 30/23 nella Regione Piemonte, nel Comune di Asti e dell'Azienda Sanitaria Locale di Asti, ai quali verrà comunicato anche il presente avviso di vendita.

#### Situazione amministrativa e urbanistica:

A seguito di accesso agli atti all'Archivio Edilizio e all'Archivio Storico del Comune di Asti è emersa la documentazione di seguito sinteticamente riportata e dettagliatamente descritta nella relazione di perizia dell'Ing. Marco CREPALDI, alla quale integralmente si rimanda:

- Lettera datata 18 gennaio 1901 (Posizione d'archivio 1901-LE-H103) di trasmissione al Consiglio d'Ornato della Città di Asti del progetto dell'edificio, a cui ha fatto poi seguito parere favorevole del Consiglio interpellato datato 20 gennaio 1901, in calce al quale venne apposta dal Sindaco della Città di Asti un'annotazione manoscritta recante data 25 gennaio 1901, che "*riconferma*" il parere e "*concede la esecuzione dell'opera*";
- Permesso n. 364 del 20 maggio 1957 (Posizione d'archivio 1957-PP-1-38) rilasciato per la realizzazione di nuova cancellata verso Via Bocca in sostituzione di quella a suo tempo divelta;
- Permesso n. 618 del 26 settembre 1974 (Posizione d'archivio 1974-PP-3-58) rilasciato per "*lavori di tinteggiatura della parte esterna del caseggiato ... in corso Alfieri e Via Bocca*";
- Fondo Lavori Pubblici n. 924 (o 116);
- Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge n. 47/85 Pratica n. 1250 del 2 luglio 1993 (Protocollo n. 21595 del 6 luglio 1993);
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) Pratica n. 814 del 10 maggio 1996 (Prot. n. 20819 del 20 maggio 1996), presentata per lavori di risanamento conservativo in tutti i piani dell'edificio;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) Pratica n. 1161 del 19 giugno 1997 (Prot. n. 22799 del 24 giugno 1997) presentata per opere di manutenzione straordinaria;
- Pratica n. 1150 (Prot. n. 59292) del 30 giugno 2004 presentata per opere di manutenzione ordinaria interne;

Sono state inoltre rilevate alcune pratiche di minore importanza riconducibili al seguente dettaglio:

- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 1312/2001 (Prot. n. 63587 del 26 luglio 2001) per ripassatura del manto di copertura;
- la DIA n. 491/2002 (Prot. n. 28534 del 28 marzo 2002) per manutenzione al muro di cinta e cancellata;
- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 856/2002 (Prot. n. 44217 del 22 maggio 2002) per ripassatura del manto di copertura;
- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 895/2005 (Prot. n. 50251 del 25 maggio 2005) per installazione di apparecchio condizionatore interno;
- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 1373/2005 (Prot. n. 71158 del 27 luglio 2005) per ripristino intonaco esterno al fabbricato;
- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 824/2007 (Prot. n. 48915 del 18 maggio 2007);
- la Pratica di attività edilizia libera n. 2768/2021 (Prot. n. 132343 del 27 dicembre 2021) per tinteggiatura delle facciate su Via Bocca e su Corso Alfieri con eventuale ripristino di piccole porzioni di intonaco ove ammalorate;
- la Pratica di attività edilizia libera n. 2837/2021 (Prot. n. 133257 del 29 dicembre 2021) per tinteggiatura delle facciate su Via Bocca e su Corso Alfieri con eventuale ripristino di piccole porzioni di intonaco ove ammalorate;

Il fabbricato è risultato sprovvisto di agibilità in quanto la sua costruzione risale a data anteriore all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie) che sostituì i previgenti regolamenti locali di polizia sanitaria.

Alla luce della documentazione rinvenuta ed esaminata, l'epoca di costruzione del fabbricato può certamente farsi risalire a data anteriore all'entrata in vigore della Legge Urbanistica Fondamentale 17 agosto 1942, numero 1150.

In assenza di specifici titoli abilitativi edilizi probanti lo stato legittimo, sono stati assunti a riferimento:

- la planimetria catastale, risalente al 1939-40 (cfr. capitolo "Individuazioni catastali della presente relazione");
- la documentazione messa a disposizione dall'Archivio Storico comunale, comprovante lo stato d'uso originario (asilo infantile).

Con riferimento alla suddetta documentazione oltreché alle pratiche edilizie corredate di specifici elaborati grafici, dalle risultanze dei sopralluoghi peritali espletati non è emerso un sostanziale mutamento della destinazione d'uso ma alcune difformità principalmente riconducibili:

- ad un ampliamento del piano terreno rialzato del fabbricato verso il cortile/giardino posto all'angolo tra Via Bocca e Via Boschiero, adibito a piccolo servizio igienico ed a scala esterna (raffigurata come esistente e oggetto di sostituzione/adequamento nella citata DIA n. 814/96);
- ad una trasformazione della scala di ingresso da Corso Alfieri in cappella privata;
- alla formazione di un servizio igienico e di un ripostiglio al piano terreno rialzato in corrispondenza della scala lato sud (raffigurati come esistenti e oggetto di modifiche nella citata

DIA n. 814/96);

- alla suddivisione della sala giochi al piano primo mediante formazione di un divisorio con porta;
- alla realizzazione di due servizi igienici al piano primo in corrispondenza della porzione all'angolo tra Via Bocca e Corso Alfieri;
- alla realizzazione, al piano sottotetto, di un locale deposito accessibile dal vano scala nord (raffigurato come esistente e oggetto di
- sostituzione/adeguamento nella citata DIA numero 814/96);
- alla suddivisione dell'unico servizio igienico esterno previsto nel cortile, mediante realizzazione di due distinti locali ciascuno dei quali dotato di porta;
- alla formazione di una scala esterna (chiusa da manufatto metallico grigliato posto a filo pavimento) per l'accesso al locale interrato adibito a centrale termica, quest'ultimo inoltre privato delle due aperture di collegamento con i restanti locali del piano;
- ad una parziale modifica del posizionamento di alcune porte (o alla nuova apertura di alcune di esse) e della distribuzione interna degli spazi interni;
- alla posa di alcune pensiline di varie dimensioni.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, ove possibile, a rimuovere le opere e i manufatti abusivi ovvero dovrà rivolgersi a professionista abilitato per procedere a un puntuale rilievo dell'effettivo stato dei luoghi finalizzato alla presentazione di idonea pratica di sanatoria.

Restano gravanti sull'aggiudicatario tutti i costi correlati all'onorario ed agli oneri di legge del professionista che verrà liberamente individuato e incaricato dal medesimo nonché gli importi da versare a titolo di sanzione e diritti di segreteria dovuti per il rilascio del titolo in sanatoria.

Il tutto con la precisazione che tutti i costi di regolarizzazione operativi e/o amministrativi sono da intendersi ad esclusivo carico dell'aggiudicatario con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Procedura.

Si richiamano, in proposito, le disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, D.P.R. numero 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, Legge n. 47/85.

In ogni caso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 173<sup>quater</sup> att. c.p.c. richiamato dall'art. 216, CCII, non v'è luogo a fornire notizie di cui all'art. 46, D.P.R. 380/01 e all'art. 40, L. 47/85 e s.m.i.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla Legge al riguardo.

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal nominato stimatore Ing. Marco CREPALDI che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6, L. 47/85. Da interrogazione urbanistica, si rileva come nel vigente PRGC del Comune di Asti, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale numero 30-71 del 24 maggio 2000, l'entità immobiliare ricade in "Area residenziale di consolidamento e relativa classificazione - B1.2", nell'ambito della quale è classificato come "S9 - Aree per l'istruzione fino all'obbligo". Per le suddette aree trovano applicazione,

rispettivamente, l'articolo 18 e l'articolo 8 delle N.T.A.

Dalle ricerche effettuate nella banca dati SIPEE non sono emersi né Attestati di Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) riconducibili alle entità immobiliari trattate nella presente relazione. Trattandosi di vendita coattiva, la Procedura non provvederà alla predisposizione dell'APE: sarà onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Piemonte per il conseguimento dell'A.P.E. previsto dalle norme vigenti.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

#### Descrizione:

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del comune di Asti che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individua con la sigla C3 (Piazza Palio-Via Goito-Piazza I Maggio), a destinazione residenziale con tipologia prevalente di abitazioni civili.

Posto a ridosso del centro storico comunale, il corpo di fabbrica in esame dista circa 1,5 km dalla locale stazione ferroviaria (raggiungibile anche con mezzi pubblici) e circa 2 km dall'ospedale Cardinal Massaia e si colloca in posizione intermedia rispetto alle barriere di Asti Est ed Asti Ovest dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza.

Più precisamente l'edificio è dislocato tra: Via Giuseppe Bocca, verso la quale volgono due ingressi pedonali, uno dei quali inutilizzabile in quanto murato dall'interno;

Via Secondo Boschiero, verso la quale affaccia un cancello carraio automatizzato e dotato di apertura radiocomandata;

Corso Vittorio Alfieri, verso il quale affaccia un ulteriore ingresso pedonale, attualmente inutilizzabile in quanto compartimentato dall'interno, occupando un terreno pianeggiante di forma irregolare in parte recintato con muro di cinta di mattoni intonacati e, per la parte fronte Via Bocca, con cancellata metallica infissa a muretto di mattoni intonacati.

Il fabbricato dispone di un'ampia area cortilizia interna asfaltata, in parte piantumata ed attrezzata con giochi bimbi, nonché di due giardini sul lato ovest (in aderenza a Via Bocca) e di un ulteriore cortile/giardino sul lato nord (all'angolo tra Via Bocca e Via Boschiero).

Nel cortile principale interno è stata realizzata una struttura in muratura con sovrastante pensilina di fattura artigianale comprendente un vano aperto nel quale è stato installato un lavabo a vasca e due distinti servizi igienici, ciascuno chiuso da porta.

Sulla base della documentazione acquisita, della presumibile età e dei riscontri effettuati durante i sopralluoghi si è in grado di riferire che il corpo di fabbrica è stato realizzato con struttura portante e tamponamenti in muratura di mattoni pieni, solai misti, tetto a falde con copertura in coppi, facciate di gradevole aspetto architettonico rifinite con fregi, sulle quali è apposto, in più punti, lo stemma sabauda. Sulla facciata prospiciente il Corso Alfieri è inoltre stato realizzato un affresco, di epoca e autore non noti.

I due piani fuori terra, collegati tramite scale interne, possiedono una tipologia di finiture e una dotazione impiantistica simile, con le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile piano terreno rialzato: cm 440÷500 circa;
- altezza utile piano primo: cm 315÷520 circa;
- porte di ingresso pedonali in legno a doppio battente;
- portone carraio in ferro;
- scale con pedate rivestite in pietra;
- pavimenti misti in parte originari in marmette in parte in materiale ceramico/gres;
- controsoffitti in pannelli fonoassorbenti (solo in alcuni locali);
- serramenti interni in legno di tipo misto in parte ad anta cieca battente, in parte a due ante con vetro interposto;
- serramenti esterni di tipo misto, in parte in legno con specchiature in vetro semplici, in parte in alluminio con specchiature in vetrocamera, solo in parte corredati di avvolgibili in PVC;
- servizi igienici corredati degli usuali apparecchi sanitari;
- due blocchi di servizi igienici bimbi, in numero di uno per ciascun piano;
- impianti idrico ed igienico-sanitario con boiler elettrici;
- impianto elettrico in gran parte sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con caldaia a metano marca Hoval e diffusione del calore a mezzo caloriferi e ventilconvettori.

Il piano interrato è caratterizzato da altezza ridotta (minima cm 220 circa), e pavimentazione in mattoni e battuto di terra, pareti e soffitti in mattoni a vista, aperture esterne a bocca di lupo corredate di serramenti metallici, impianto elettrico per forza ed illuminazione.

All'interno del vano scala nord e in alcuni locali sono state riscontrate localizzate macchie di umidità e svariati sfogliamenti di intonaco/tinta verosimilmente causati da fenomeni infiltrativi oltreché dalla vetustà dei locali.

Al di là di tali problematiche, lo stato di conservazione è apparso comunque discreto, fatta salva la necessità di interventi alle facciate interne e in corrispondenza dei cornicioni. per i quali sono stati recentemente eseguiti lavori di messa in sicurezza sul lato C.so Alfieri e Via Bocca.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche interne ed esterne, si fa rinvio alla relazione di stima depositata nella procedura dal perito stimatore Ing. Marco CREPALDI, da intendersi qui integralmente trascritta.

#### Occupazione:

L'immobile viene venduto interamente libero.

#### Regime fiscale della vendita:

La Procedura dichiara di avvalersi dell'esercizio dell'opzione per l'imposizione all'imposta I.V.A. del trasferimento dell'immobile oggetto di vendita, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, poste in

essere non dall'impresa costruttrice degli stessi o dall'impresa che vi ha eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento.

### **PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA**

Il Lotto Unico sopra descritto verrà messo in vendita al prezzo base di € **900.000,00 (euro novecentomila/00), oltre I.V.A. di Legge**, ribassato a seguito del precedente esperimento di vendita (valore di stima € 1.125.000,00).

Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo base (offerta minima pari a € 675.000,00 oltre I.V.A. di Legge).

Gli immobili sopraindicati sono offerti in vendita a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e D.P.R. n. 380/2021, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto dal perito estimatore Ing. Marco CREPALDI nella relazione di stima che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale da intendersi qui trascritta, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento verranno cancellate con spese e competenze a carico dell'aggiudicatario le trascrizioni e iscrizioni gravanti sui beni venduti, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Alla vendita di che trattasi non si applicano le norme ex lege previste a garanzia di qualsivoglia genere di vizi e/o mancanza di qualità e, in ogni caso, la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo compreso per l'eventuale esistenza di eventuali vizi, difformità e/o mancanza di qualità, qualsivoglia onere di qualsivoglia genere, anche non considerati e specificati ed anche se occulti e non specificatamente evidenziati nell'elaborato del perito estimatore, che in ogni caso non daranno titolo per poter ottenere risarcimento, indennità o riduzione di prezzo alcuno.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica 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](http://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 con i documenti allegati dovrà essere **depositata entro le ore 12.00 del giorno 25 marzo 2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale, codice fiscale e/o partita IVA residenza domicilio) qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/15; 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 deve essere sottoscritta o, in alternativa trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata da persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare tali dichiarazioni successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma settimo del D.M. 227/2015) e l'ammontare degli oneri fiscali.

Si precisa che la persona che provvede all'inserimento nel sistema dei dati relativi all'offerta è definita dall'D.M. 32/15 "*presentatore*". Tale soggetto può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC. In questo caso dovrà essere

allegata all'offerta procura speciale notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale contenente i poteri e le facoltà conferite al presentatore.

Nel caso in cui l'offerta venga formulata da più soggetti, al "*presentatore*" dovrà essere conferita procura speciale notarile (o con scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di ciascun offerente. Nel caso in cui il "*presentatore*" sia una società di servizi, oltre ai documenti di cui infra, l'offerta dovrà contenere la visura camerale aggiornata della predetta società e copia del documento di identità del legale rappresentante della stessa.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura di Liquidazione Giudiziale;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Curatore);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e del regolamento tecnico di partecipazione;
- ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, copia del certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso o carta di soggiorno;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali o di eventuali altre agevolazioni;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione emessa dal Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 l'offerente è società o persona giuridica, certificato della società o ente rilasciato dalla Camera di Commercio, in data non antecedente i sei mesi, da cui risulti la vigenza della società o ente, il numero di iscrizione e di P.IVA, il legale rappresentante e i poteri conferiti all'offerente se diverso dal legale rappresentante, nonché da fotocopia di valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
- se il presentatore è persona diversa dall'offerente, idonea procura notarile attestante i poteri conferiti allo stesso.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura di Liquidazione Giudiziale, avente il seguente codice IBAN:IT 50 K 08530 10304 000000273594 acceso presso Banca d'Alba – Filiale di Asti, Corso Alfieri n. 203. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

**Il bonifico con causale “L.G. 33/2023, lotto unico versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si precisa sia le offerte sia i rilanci in aumento in caso di gara non potranno prevedere importi con decimali.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite

carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*”.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Curatore al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore sottoscritto, presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo, 28 in data **26 marzo 2025 alle ore 16:00**.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All’udienza fissata per l’esame delle offerte il Curatore:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessariamente da allegare;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Si precisa che, in ogni caso, l’offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se l’offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

Si precisa altresì che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura. A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Curatore procederà come di seguito:

- a) se l’offerta è pari o superiore al “*prezzo base*” indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’offerente;
- b) se l’offerta è inferiore al “*prezzo base*” ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all’offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che verranno espressamente indicate nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Nel primo caso, il Curatore comunicherà la circostanza al Giudice Delegato e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il Curatore procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il Curatore provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, parimenti la gara verrà aperta 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 di tutte le offerte da parte del Curatore.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta e offerte minime in aumento di importo pari ad € **10.000,00** (diecimila/00) e dovranno pervenire entro il termine di fine gara. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata di **6 giorni** con inizio il **26/03/2025** subito dopo l'espletamento delle verifiche sulla regolarità della domanda, degli allegati e del bonifico sul conto ed avrà termine il **1°/04/2025 ore 12.00**, salvo i prolungamenti come *infra* descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la 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 di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti e al Curatore l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché l'elenco delle offerte in aumento;
- il Curatore provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS sul numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### **AGGIUDICAZIONE**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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, maggiore importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Curatore dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione alle stesse allegata.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Curatore dovrà altresì provvedere alla restituzione della cauzione ai non aggiudicatari, dedotti gli oneri bancari per il riaccredito e l'eventuale bollo, tramite bonifico sulle coordinate da cui è pervenuta la cauzione stessa.

A seguito dell'aggiudicazione il Curatore darà tempestivamente corso alla liberazione dell'immobile, se non ancora avvenuta.

### **DEPOSITO, SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di giorni 120 dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese relative al trasferimento del bene nell'ammontare che il Curatore comunicherà tempestivamente.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del Curatore.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore e l'emissione del decreto di trasferimento avverrà successivamente alla stipula e all'erogazione del finanziamento ipotecario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 585 comma 3 c.p.c. e 2822 cod. civ.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Curatore nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti della procedura e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza analogamente a quanto disposto dall'art. 587 c.p.c.

Si precisa infine che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non residente nel Comune di Asti, dovrà eleggere domicilio nel predetto Comune al momento dell'aggiudicazione.

-§-

Nel caso in cui non ci siano istanze di assegnazione o non siano accoglibili e non siano pervenute offerte valide, verrà disposta nuova vendita con prezzo base d'asta, eventualmente a prezzo ridotto *ex art.* 591 c.p.c., sentiti i creditori.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

-§-

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti il G.D., o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato saranno eseguite dall'Avv. Marco PIOVESAN, nella sua qualità di Curatore, presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo, 28 (Tel. 0141/091540 – mail: avv.marco.piovesan@gmail.com) il quale a chi ne faccia richiesta, trasmetterà copia della relazione di stima e i relativi allegati e dove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico.

Custode dei beni è l'Avv. Marco PIOVESAN, nella sua qualità di Curatore, presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo, 28 (Tel. 0141/091540 – mail: avv.marco.piovesan@gmail.com).

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite e notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche a mezzo PEC, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. Il presente avviso unitamente a copia della relazione di stima, sarà pubblicato sui siti internet [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it).

È possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione e di iscrizione alla vendita telematica e partecipazione ad Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. al numero verde 848.582031 o allo "staff vendite" al n. 0586/095310, dal lunedì al venerdì 09.00-12.00 / 15.00-17.00.

Asti, 29.01.2025

Il Curatore

Avv. Marco PIOVESAN