

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 14/2023**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Ivano Pagliero con studio in Torino – Corso Francesco Ferrucci n. 77/9 – Curatore e Delegato per le operazioni di vendita relative alla Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 dal Giudice Delegato, Dott. Daniele Dagna, con provvedimento del 14 febbraio 2025

visti gli artt. 213 e 216 CCII,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita competitiva mediante gara telematica asincrona dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

*DIRITTI DISPONIBILI: PIENA PROPRIETÀ*

**DESCRIZIONE**

In provincia di Torino, comune di Vigliano d’Asti – Via Asti Mare n. 4/A-4/B:  
fabbricato ad uso produttivo in parte a un piano, in parte a due piani fuori terra, insistente su terreno avente una superficie catastale pari a mq 2.810 in parte destinato alla pubblica viabilità e a parcheggio pubblico.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI E COERENZE**

Il compendio risulta essere così censito al Catasto Fabbricati del comune di Vigliano d’Asti (AT):

Foglio 1, particella n. 134

- subalterno 9 (già 7 parte), via Asti Mare n. 4/B, piano T, categoria D/7, rendita euro

2.941,80;

- subalterno 10 (già 7 parte), via Asti Mare n. 4/B, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 286, rendita euro 336,21;

- subalterno 5, via Asti Mare n. 4/A, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, superficie catastale totale mq 146, rendita euro 312,20,

oltre a bene comune non censibile individuato con il subalterno 11 (già 8), ed insistono su terreno censito al Catasto Terreni del comune di Vigliano d'Asti (AT) con i seguenti identificativi: Foglio 1, particella n. 134 di are 28.10, ente urbano senza reddito.

Con riferimento all'estratto di mappa catastale, il corpo di fabbrica e l'area circostante, distinti in un solo corpo con la particella n. 134 del foglio 1, presenta le seguenti coerenze: Via Asti Mare, particella n. 784 a due lati e particella n. 806 del foglio 1.

#### PROVENIENZA

La costruzione venne realizzata su terreno originariamente pervenuto alla società, ora in liquidazione giudiziale, con precedente ragione sociale, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Sergio Pinca di Asti del 22 settembre 1982, repertorio numero 78062/12880, registrato in Asti il 6 ottobre 1982 al numero 5876 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti l'8 ottobre 1982 ai numeri 7184/5742.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è soggetto a formali vincoli locativi, in forza di contratto di immobile ad uso artigianale stipulato in data 18 settembre 2019, registrato in Asti l'11 ottobre 2019 al numero 7022 serie 3T, con durata di anni 6+6, con decorrenza dal 1° gennaio 2020 e termine al 31 dicembre 2025. Sul punto la perizia evidenzia come il contratto di locazione indichi la prima scadenza erroneamente al 31 dicembre 2026 (e non 31 dicembre 2025) e di conseguenza sia stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate analogamente con termine al 31 dicembre 2026, anziché al 31 dicembre 2025.

### SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti da parte del perito della procedura presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vigliano d'Asti ed in base alla documentazione prodotta e resa consultabile dallo stesso ufficio, si è verificato che il complesso immobiliare è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 4/82 (Prot. n. 1121) del 25 settembre 1982 rilasciata per la *“costruzione di un capannone prefabbricato ad uso artigianale”*;
- Concessione edilizia n. 5/83 (Prot. n. 205) del 6 giugno 1983 rilasciata per *“variante a concessione edilizia n. 47/82 per la costituzione di n. 2 alloggi al piano primo del capannone artigianale”*, ciascuno dei quali provvisto di scala esterna di accesso;
- Autorizzazione all'Usabilità del 30 novembre 1985, preceduta da certificato di collaudo del 25 novembre 1983;
- Richiesta Prot. n. 2364 del 12 dicembre 1987 per l'installazione (collocazione) di un box auto mt 4x5 in lamiera prefabbricata;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 24 - Prot. n. 2300 del 25 luglio 1996 per *“ridistribuzione interna con trasformazione di parte dei locali esposizione a piano terreno in uffici al servizio dell'attività artigianale”*, con lavori dichiarati ultimati in data 30 dicembre 1997, come risulta da comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e con contestuale dichiarazione di conformità datata 30 dicembre 1997;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 146 - Prot. n. 2852 del 16 dicembre 1997 presentata per *“completamento e adeguamento di impianto di smaltimento fognario con interposizione di fossa biologica di tipo Imhoff e di impianto di depurazione a fanghi attivi”*, con lavori dichiarati ultimati in data 30 dicembre 1997, come risulta da comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e con contestuale dichiarazione di

- conformità datata 30 dicembre 2000;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n. 2505 del 28 agosto 2004 presentata per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella tinteggiatura esterna del capannone (comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità non rinvenute);
  - Permesso di Costruire n. 9 del 10 settembre 2005 e Provvedimento conclusivo del Procedimento Unico SUAP n. 19/2005 del 20 settembre 2005, relativi ad *“ampliamento attività produttiva esistente”* consistente nella realizzazione di un laboratorio con superficie coperta di 310,28 metri quadrati e di una tettoia aperta con superficie coperta di 188,81 metri quadrati;
  - Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n. 1252 del 6 maggio 2006 presentata per *“variante finale al Permesso n. 19/05 del 20/09/2005 ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 380/2001 relativa a modifiche delle aperture”*, con lavori dichiarati ultimati in data 30 ottobre 2006, come risulta da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e con dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 2981 del 2 novembre 2006;
  - Richiesta di Certificato di Agibilità Prot. n. 2982/2006 del 2 novembre 2006, relativa agli interventi eseguiti in forza di Permesso di costruire n. 19/2005 e di DIA Prot. n. 1252/06, corredata da:
    - dichiarazione di conformità alle opere ai progetti approvati;
    - collaudo delle strutture in c.a. e a struttura metallica;
    - ricevuta di avvenuta variazione catastale;
    - dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico;
    - dichiarazione di conformità dell’impianto di riscaldamento;
  - Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 19/2010 - Prot. n. 2579 del 27 settembre 2010 presentata per cambio di destinazione d’uso da locale ufficio a locale vendita (comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità non rinvenute);

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 100/2019 - Protocollo n. 1067 del 24 ottobre 2019 presentata per interventi di manutenzione straordinaria, bonifica del manto di copertura in amianto e successiva ricopertura, demolizione di tettoie;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 63/2020 – Prot. n. 1819/2020 del 6 maggio 2020 presentata in variante alla SCIA n. 100/2019 per “*mantenimento di una campata della tettoia sul prospetto posteriore dell’edificio che nel precedente progetto si intendeva rimuovere, eliminazione di una porta sul prospetto posteriore dell’edificio e spostamento di una porta interna*”.

Il perito della procedura in sede di elaborato peritale rileva testualmente quanto segue: “  
... Sulla base della documentazione trasmessa dalla PA, il compendio immobiliare può ritenersi conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra elencati, fatta eccezione per alcune modifiche alla distribuzione interna degli alloggi al piano primo e delle relative aperture verso il locale di sgombero posto al medesimo piano oltre alla destinazione di alcuni locali. ...

*L’acquirente dovrà inoltre provvedere, a sua cura e spese:*

- *alla realizzazione di idoneo accesso alle unità abitative e al locale di sgombero posti al piano primo, attualmente accessibili unicamente con scala a pioli o piattaforma aerea;*
- *all’apposizione di recinzione sul lato sud al confine con il fondo attiguo di proprietà di terzi (particella n. 784 del Foglio 1) ... ”.*

Si rileva, pertanto, che le due unità abitative separate da un locale di sgombero situate al piano primo, sono attualmente accessibili unicamente tramite scala a pioli dai balconi.

Le difformità dovranno essere regolarizzate a cura e a spese dell’acquirente. Ricorrendone i presupposti, l’acquirente potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle irregolarità mediante presentazione d’istanza ai sensi degli artt. 36, 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Come si desume dall'elaborato peritale depositato, dall'esame del contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal comune di Vigliano d'Asti in data 28 settembre 2023 (e dunque ad oggi scaduto), nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con D.G.R. n. 12-29602 del 6 marzo 2000 e successive varianti, il compendio immobiliare ricade:

- ✓ per il 65,16% in aree d3 di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva;
- ✓ per il 14,69% in aree per parcheggi pubblici;
- ✓ per il 14,28% in aree destinate alla pubblica viabilità;
- ✓ per il 5,87% in aree per spazi a parco, per il gioco e lo sport.

Si rinvia ai contenuti dell'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) richiamato dal predetto CDU.

Il compendio immobiliare ricade interamente nella Buffer Zone A Unesco Nizza Monferrato e Barbera e, per il 26,59%, in fascia di rispetto da acque pubbliche vincolate ai sensi della Legge n. 431/85.

Inoltre, sotto il profilo della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, il compendio ricade in Classe II - Art.11-12 Aree di dissesto.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul lotto immobiliare oggetto di vendita gravano le formalità pregiudizievoli dettagliatamente descritte dal perito estimatore, Ing Marco Crepaldi, alle pagine 9, 10 della stima depositata, e precisamente:

#### Iscrizioni

1) Formalità n.ri 11079/1997 del 7 novembre 2008 di ipoteca volontaria rogito Notaio Marco Camusso di Asti del 4 novembre 2008 repertorio 44243/22111.

#### Trascrizioni

1) Formalità n.ri 2680/2077 del 25 marzo 2024 di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 17/2023 emessa dal Tribunale di Asti il 29 aprile 2023.

Le suddette formalità saranno cancellate ai sensi dell'art. 217 CCII.

In ogni caso, con riguardo ogni e/o qualsivoglia formalità e/o iscrizione e/o trascrizione che non possa essere cancellata nelle forme ed ai sensi dell'art. 217 CCII, sarà cura dell'acquirente, ove necessario, procedere alla cancellazione delle predette formalità, nel rispetto di quanto previsto dalla Legge, con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale, anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Risultano i seguenti attestati di prestazioni energetica:

- APE n. 2024 209909 0025 relativo al subalterno 5, inviato al SIPEE20 in data 25 novembre 2024 e valido fino al 25 novembre 2034;
- APE n. 2024 209909 0026 relativo al subalterno 9, inviato al SIPEE in data 25 novembre 2024 e valido fino al 25 novembre 2034;
- APE n. 2024 209909 0027 relativo al subalterno 10, inviato al SIPEE in data 25 novembre 2024 e valido fino al 25 novembre 2034.

\*.\*.\*

Il lotto immobiliare è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti) come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza del citato titolo di provenienza, degli atti di vincolo citati e del regolamento di condominio, ove esistente.

**Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima immobiliare del perito estimatore, Ing. Marco Crepaldi, che espressamente viene integralmente richiamata; l'offerente con la partecipazione alla vendita dichiara di aver preso visione della perizia estimativa relativa al lotto immobiliare oggetto di vendita e di accettare lo stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.**

La procedura competitiva deve intendersi equiparata alla vendita forzata; non è, pertanto, soggetta alla normativa in tema di vizi o difformità dei cespiti oggetto di trasferimento, mancanze di qualità, anche in deroga alle disposizioni di cui alla sezione I del capo I, del titolo III del libro IV del codice civile, con la conseguenza che l'acquirente, con la partecipazione alla gara, rinuncia ad esperire qualsiasi azione nei confronti della Liquidazione Giudiziale e, in via esemplificativa, rinuncia a qualsiasi diritto per evizione, vizi, difformità, mancanze di qualità, oneri per spese di adeguamento impiantistico, anche se non risultanti dagli atti e dalle perizie della Liquidazione Giudiziale e dà atto di essere stato messo in grado di effettuare la valutazione dei compendi immobiliari in maniera autonoma ed approfondita, indipendentemente dal contenuto degli atti e perizie della Liquidazione Giudiziale.

L'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare (i) il lotto immobiliare e lo stato di fatto (a esempio il fatto che per accedere al primo piano oggi si debba utilizzare o una scala a pioli o una piattaforma aerea) e di diritto in cui lo stesso si trova (anche amministrativo e/o catastale e/o urbanistico e/o con riferimento ai procedimenti amministrativi e/o anche contenziosi e/o al suo stato occupazionale/locativo e/o allo stato di costruzione dell'immobile e/o agli oneri di urbanizzazione, ecc) per averlo autonomamente verificato; e (ii) il contenuto delle perizie/dati/elenchi/informazioni e di averli condivisi e verificati a propria cura, spese e responsabilità e, pertanto, di esonerare la Liquidazione Giudiziale e/o gli Organi della Procedura e/o i consulenti della



Liquidazione Giudiziale e/o i periti incaricati dalla Liquidazione Giudiziale da qualsivoglia responsabilità in merito allo stato dei beni e all'eventuale non correttezza dei dati ed informazioni contenuti nelle perizie e dei dati/elenchi/informazioni allegati al presente avviso di vendita.

Il lotto immobiliare viene trasferito nello stato di fatto e di diritto (anche ambientale ed edilizio) in cui si trova; pertanto, la vendita viene effettuata, a rischio dell'acquirente, come "visto e piaciuto" (anche in relazione a rifiuti, visibili e/o non visibili e/o eventualmente posti nel sottosuolo) e l'acquirente rinuncia a far valere, anche in futuro, nei confronti della Liquidazione Giudiziale, qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza e/o trasferibilità dell'immobile e/o con riferimento a possibili controversie con il conduttore dell'immobile in vista della opportuna rettifica dell'errore materiale incorso all'epoca di redazione del contratto, essendo stato indicato in "numeri" il termine ultimo del 31 dicembre 2026 quando, invece, la durata espressa in lettere di "sei anni" avrebbe dovuto comportare una indicazione numerica al 31 dicembre 2025 (vista la decorrenza dal 1 gennaio 2020). La Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ambientale e di costruzione non completata e/o in relazione ai permessi ed autorizzazioni relativi all'Immobile) in cui l'immobile si trova e in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o cedibilità e/o inidoneità all'uso dell'immobile.

L'acquirente esonera da ogni responsabilità la Liquidazione Giudiziale per qualsivoglia vizio, con espressa esclusione da parte della Liquidazione Giudiziale di qualsivoglia garanzia per vizi e/o per evizione e/o da qualsivoglia responsabilità e per mancanza di qualità dell'immobile (e/o in ordine allo stato di costruzione dello stesso e/o dei permessi

ed autorizzazioni relative all'Immobile) intendendosi la Liquidazione Giudiziale liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.. L'acquirente rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Liquidazione Giudiziale qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o inidoneità dell'immobile, a qualunque causa dovuti (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sotto il profilo della normativa in materia edilizia e/o ambientale e/o di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza di detti beni, diritti o rapporti.

L'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla non conformità dell'immobile alle attuali prescrizioni normative e/o a provvedimenti amministrativi (anche verso soggetti terzi ed anche verso la Pubblica Autorità), con esonero della Liquidazione Giudiziale da qualsivoglia responsabilità e con impegno a provvedere ad eventuali regolarizzazioni a propria cura, oneri e spese.

Le Parti precisano che ove necessario, sarà cura dell'acquirente sanare, a proprie spese, eventuali difformità dell'immobile e/o oneri edilizi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale anche per il caso in cui la regolarizzazione non risultasse effettuabile. Resta comunque fermo che la Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità e/o onere sulla conformità dei beni a eventuali provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati e/o allo stato edilizio dell'immobile (ivi inclusa la sua mancata completa edificazione) e/o agli oneri (anche di urbanizzazione e/o amministrativi) connessi.

Tutti gli eventuali oneri – ivi inclusi quelli di risanamento, edilizi, urbanizzazione, di ripristino ed adeguamento e/o messa a norma alle vigenti normative anche in tema di sicurezza – relativi all'Immobile rimangono integralmente a carico dell'acquirente, senza

alcun diritto di manleva/rivalsa/rimborso nei confronti della Liquidazione Giudiziale.

L'acquirente rinuncia espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo, e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della Liquidazione Giudiziale, nel caso in cui l'immobile dovesse risultare viziato o carente di qualità e/o gravato, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi o da loro eventuali aventi causa, privando o limitando, così, la parte acquirente nella disponibilità e/o nel diritto all'utilizzo pieno, esclusivo e senza oneri dell'immobile, accettando quindi l'acquirente il rischio che l'immobile (o parti di esso) possano formare oggetto di domanda di rivendicazione, separazione o restituzione e/o di contestazione e/o di domanda di trasferimento da parte di terzi (ivi inclusi i compromissari).

Restano conseguentemente esclusi rimedi di cui agli artt. 1482 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c..

L'acquirente s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Liquidazione Giudiziale e suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni formanti oggetto della vendita.

La vendita viene effettuata come "visto e piaciuto" anche in relazione a eventuali rifiuti, visibili e/o non visibili (anche laddove eventualmente presenti nel sottosuolo); pertanto, l'acquirente avrà l'obbligo di procedere a suo esclusivo onere e spese (senza diritti di rivalsa nei confronti della Liquidazione Giudiziale) all'eventuale smaltimento di materiali per i quali occorra, consegnando al Curatore le prescritte certificazioni. Gli eventuali smaltimenti dovranno essere effettuati nella più scrupolosa osservanza delle norme di legge in materia e/o secondo le prescrizioni della Pubblica Autorità.

L'acquirente si impegna a richiedere eventuali autorizzazioni, nulla osta, permessi

complementari che si rendessero nel caso necessari per l'Immobile, in virtù di norme e/o disposizioni in materia.

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) prezzo base: euro 245.000,00
- 2) offerta minima: euro 183.750,00
- 3) aumenti minimi in caso di gara: euro 5.000,00
- 4) termine di presentazione delle offerte: **ore 12.00 del 9 aprile 2025**
- 5) IBAN C.C. per deposito cauzione: conto corrente intestato a **“Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 Tribunale di Asti”, le cui coordinate IBAN sono:**  
**IT57F0617001000000001626686**
- 6) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **ore 15,00 del 10 aprile 2025** in Torino, corso Ferrucci 77/9 presso lo studio del delegato
- 7) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **10 aprile 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute** in Torino, corso Ferrucci 77/9
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **16 aprile 2025 alla stessa ora**, salva autoestensione automatica.
- 9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie In linea SPA ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al curatore (telefono 011/433.73.71 – [studiopaglieroprocedure@gecont.it](mailto:studiopaglieroprocedure@gecont.it)).

### CHI PUÒ PARTECIPARE

Persone fisiche: dovranno essere indicati nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. A pena di inammissibilità, all'offerta dovrà essere allegata: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta di identità elettronica.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. A pena di inammissibilità, all'offerta dovrà essere allegata: copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del relativo tesserino di codice fiscale, con la precisazione che il tesserino di codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, a pena di inammissibilità, 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.

**NB:**

**A pena di inammissibilità dell'offerta pertanto:**

- 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 co. 4 e 5 del DM 32/15.**

**Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta.**

#### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara avverranno a cura del curatore presso il suo studio in Torino Corso Francesco Ferrucci n. 77/9.

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale 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](mailto: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. Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su

quello dei gestori delle vendite è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal 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 12,00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita.** 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.

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere pena l’inammissibilità della stessa: *a)* i dati identificativi del bene per il quale è proposta; *b)* il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall’aggiudicazione definitiva); *c)* la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima relativa al lotto immobiliare oggetto di vendita e di accettare lo stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; *d)* copia della contabile del versamento della cauzione.

## **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono:

**IT57F0617001000000001626686.**

**La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte.** Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'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 sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

## **PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://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 mail o tramite il call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del Gestore della vendita. In particolare, è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586 20.141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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 professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Nel termine temporale compreso tra centottanta minuti e trenta minuti, prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (**Aste Giudiziarie In linea SPA**) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti

ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione all'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 le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in sede di gara, viste le offerte pervenute.

**La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 10 aprile 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 16 aprile 2025 alla stessa ora;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto 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 acquirente provvisorio del bene. Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva che verrà comunicata a mezzo pec dal Curatore all'acquirente.

L'acquirente dovrà versare il saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva o entro il più breve termine indicato nell'offerta. Non verranno prese in considerazione

offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII, il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori, qualora costituito, dell'esito della procedura di vendita entro cinque giorni dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

Resta in ogni caso impregiudicato il diritto della Liquidazione Giudiziale e/o del Giudice Delegato e/o degli Organi della Procedura di eventualmente sospendere la vendita, anche ai sensi dell'art. 217 CCII.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva o entro il più breve termine indicato nell'offerta, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 Tribunale di Asti".

Il trasferimento della proprietà dell'immobile aggiudicato avverrà mediante atto notarile con oneri integralmente a carico dell'acquirente, da effettuarsi contestualmente o successivamente al versamento del saldo prezzo.

Il notaio designato per la stipula dell'atto di trasferimento nonché per tutti gli adempimenti successivi è il notaio Dott. Alessandro Scilabra con studio in Torino Corso Inghilterra n. 45.

Gli oneri fiscali e le spese tutte di vendita in generale, sono definitivamente a carico dell'acquirente, ivi comprese a titolo esemplificativo onorari notarili, atto di compravendita, registrazione, trascrizione, voltura, imposte e cancellazione formalità. La vendita sarà assoggettata alle imposte previste dalle normative fiscali di legge. Anche tutti

gli oneri di vendita dovranno essere versati contestualmente al rogito dell'atto pubblico di trasferimento dei beni aggiudicati mediante assegni circolari non trasferibili.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o degli oneri di vendita, comporterà la decadenza dal diritto al trasferimento e la perdita della cauzione, oltre al risarcimento del maggior danno alla procedura, fin d'ora quantificato nella differenza tra il minor prezzo ricavato da successivo esperimento di vendita e l'importo del prezzo non depositato.

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia al Curatore, Dott. Ivano Pagliero, telefono 011/433.73.71 – [studiopaglieroprocedure@gecont.it](mailto:studiopaglieroprocedure@gecont.it). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il curatore per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Dott. IVANO PAGLIERO  
Commercialista  
Corso Francesco Ferrucci n. 77/9 – 10138 TORINO  
Tel.: 011.433.73.71 – Fax: 011.433.01.01

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet [www.tribunale.asti.it](http://www.tribunale.asti.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Torino, 17 febbraio 2025

Il Curatore  
Dott. Ivano Pagliero