

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

SEZIONE FALLIMENTI

==== 000 ====

- FALLIMENTO: **OMISSIS**
- GIUDICE DELEGATO: **Dott. Andrea CARENA**
- CURATORE: **Dott. Alberto ABBATE**

==== 000 ====

**BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

==== 000 ====

Il sottoscritto dott. Alberto Abbate, con studio in Torino, Via San Quintino, 10, autorizzato dal Giudice Delegato in data 25/05/2026 alle operazioni di vendita mediante procedura competitiva relative al Fallimento n. 27/2017, avvisa di quanto segue.

VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA
FINALIZZATA AD OTTENERE OFFERTE MIGLIORATIVE

LOTTO 9

UBICAZIONE

Comune di Alba (CN) – Viale Piero Masera, 3, nell'edificio a destinazione residenziale denominato "Condominio Urano", e più precisamente:
- con accesso da anello veicolare: al piano interrato n° 1 posto auto, distinto con il subalterno 27.

NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Posto auto singolo con superficie catastale di metri quadrati 13.

INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Il posto auto risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Alba come segue:
- Foglio 36 numero 682 subalterno 27, Viale Piero Masera n° 3, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, metri quadri 13, superficie catastale metri quadrati 13, rendita catastale € 36,26.

L'attuale identificativo del posto auto deriva da Costituzione del 16.05.2002 protocollo n. 165984 (n. 1582.1/2002).

Come risulta dalla visura catastale in allegato n. 9/9 alla perizia in atti, il terreno su cui insiste è censito al N.C.T. Foglio 36, particella n. 682 di are 4.51, ente urbano senza reddito, in forza di Tipo Mappale del 24.04.2002 protocollo n. 10059 (n. 2014.1/2002), derivante dall'originario mappale n. 21 a seguito di Frazionamento dell'11.03.1998 (n. 357.1/1998).

CONFORMITÀ CATASTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30 LUGLIO 2010, N. 122

La planimetria catastale depositata, ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia del Territorio, risulta conforme allo stato di fatto, in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli enti immobiliari in oggetto pervennero alla società "OMISSIS" per atto di scissione a rogito dott.ssa Paola FERRERO, notaio in Alba, in data 10/12/2004 repertorio 46052/6724, registrato ad Alba in data 21/12/2004 al numero 100508 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 3/1/2005 ai numeri 39/33.

La società *in bonis* aveva acquistato il posto auto di cui trattasi, nella forma sociale di società a responsabilità limitata, a seguito di scissione della società: OMISSIS, con sede in Alba (CN), codice fiscale OMISSIS in forza dell'atto indicato a pag. 151 della perizia in atti.

La società OMISSIS si trasformò in società per azioni con atto a rogito Notaio Barbara Pilepich di Boves del 22.12.2004, rep. 5495, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 12.01.2005 ai numeri 231/145.

Alla società OMISSIS il terreno sul quale venne realizzato il fabbricato racchiudente il posto auto in esame, censito al N.C.T. Foglio 36, particella n. 682 di are 4.51, era pervenuto per acquisto dalla società: OMISSIS, con sede in Alba (CN), codice fiscale OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del 19.03.1998, rep. 38296, registrato in Alba il 07.04.1998 al n. 492 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 03.04.1998 ai numeri 2072/1716.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è da considerarsi libero, in quanto si trova nella disponibilità della Procedura.

VINCOLI E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Si segnala che vi è Convenzione con il Comune di Alba intervenuta in data 23 dicembre 1997, con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio 37.976/4412, registrato ad Alba in data 9 gennaio 1998 al numero 9 serie I ed ivi trascritto il 12 gennaio 1998 ai numeri 90/99, seguita

da Convenzione in Variante in data 11 luglio 2000 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio 41.542/5352, registrato ad Alba in data 29 luglio 2000 al numero 416 serie I ed ivi trascritta in data 4 agosto 2000 ai numeri 4372/5832, da successiva Convenzione in Variante in data 25 giugno 2009 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio numero 50207/8366, regolarmente registrato e trascritto ad Alba in data 16 luglio 2009 ai numeri 4298/5853 e da successiva Convenzione in Variante in data 1° agosto 2012 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio numero 52471/9620, registrato ad Alba il 1° agosto 2012 al n.2629 serie 1T e trascritto ad Alba in data 2 agosto 2012 ai numeri 4332/5557. Dalle ispezioni ipotecarie in capo al dante causa della società ora fallita sono inoltre emerse:

- la trascrizione n.ri 2076/1720 del 03.04.1998 della scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Ferrero in data 06.03.1998, rep. 38227, con cui venne costituito vincolo a favore del Comune di Alba per la destinazione di aree a parcheggio privato e per il mantenimento della quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra rispetto ad un caposaldo inamovibile sul terreno;
- la trascrizione n.ri 2077/1721 del 03.04.1998 relativa alla scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Ferrero in data 19.03.1998, rep. 38297, rettificativa della precedente.

DATI AMMINISTRATIVI

In relazione ai disposti del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e della legge 28 febbraio 1985 n.47, si rende noto che per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli enti immobiliari in oggetto sono stati rilasciati dai competenti organi del Comune di Alba:

- concessione edilizia n. 1997/0792 in data 19/3/1998;
- concessione edilizia in variante n. 2001/0111 in data 16/3/2001. 155

La licenza di agibilità è stata rilasciata in data 27/4/2007.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Fruendo del servizio GeoPortale GisMaster disponibile sul sito internet del Comune di Alba, si rileva che nel P.R.G.C. vigente, aggiornato con la Variante Parziale n. 6 adottata con D.C.C. n. 86 del 30.11.2018, la particella Fg. 36 n. 682 ricade interamente in zona "Br8 - Zona di Corso Europa" di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. ed è gravata dai seguenti vincoli:

- zone di interesse archeologico generale (art. 6 N.T.A.) per il 96,81%;
- zone di interesse archeologico specifico (art. 6 N.T.A.) per il 3,19%;
- aree di buffer di candidatura del Sito Unesco (art. 63bis N.T.A.);
- aree ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti (art. 47 N.T.A.)

e ricade inoltre nel "confine buffer zone del sito UNESCO" e nella classe di rischio idrogeologico IIa.

Sono compresi negli allegati un estratto cartografico, un'interrogazione urbanistica e copia dell'art. 36 delle N.T.A.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio relativo allo stabile in cui è ubicato l'immobile in oggetto è stato depositato con atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 27/3/2003 repertorio

44.534/6.234, registrato ad Alba il 1/4/2003 al numero 407 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 1/4/2003 ai numeri 1719/2403.

Detto stabile fa parte del comparto denominato COMPARTO "TETTI BLU C4", per la cui regolamentazione dei rapporti reciproci è stato depositato un regolamento con atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 7/5/2009 repertorio 50119/8309, registrato ad Alba e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 14/05/2009 ai numeri 3790/2812.

DESCRIZIONE

L'edificio in cui è ubicato l'immobile in oggetto sorge nel comune di Alba (CN), a Sud-Ovest del centro abitato, in zona periferica.

Il complesso sorge in una porzione di abitato edificata su un terreno pressoché pianeggiante e delimitata in direzione Sud-Est da Corso Europa, verso Nord-Est da Via Dario Scaglione e verso Nord-Ovest da Via Ognissanti.

Il Corso Europa rappresenta un asse viario ad elevato scorrimento che costituisce uno dei principali ingressi alla città di Alba per chi proviene da Sud, lungo il quale trovano collocazione servizi quali ad esempio scuole, fermate dell'autobus urbano e supermercati.

Inoltre dall'incrocio formato dalla Via Ognissanti con lo svincolo della Strada Provinciale 3/bis o tangenziale di Alba (CN), è possibile accedere all'autostrada A33 Asti – Cuneo.

Il complesso edilizio sorge in una zona del comune di Alba che è stata interessata negli ultimi anni da un intenso e progressivo insediamento di intere aree edificate ed urbanizzate, costituite da grandi complessi condominiali, inseriti in aree attrezzate e dotate di una buona struttura viaria, che consente di raggiungere comodamente il centro della città.

L'edificio in cui è compreso l'immobile è ubicato al numero civico 3 del viale Piero Masera, costituente porzione del condominio denominato "Condominio Residenza Urano".

Le autorimesse ed i posti auto sono ubicate in un unico piano interrato, sottostante all'intero compendio, cui si accede e si fuoriesce da un'unica rampa di facile percorribilità, che consente di raggiungere comodamente le autorimesse posizionate sotto i vari blocchi dei fabbricati.

Nello specifico il perito ha indicato che trattasi di posto auto di difficile utilizzo, adatto al parcheggio di motocicli in quanto su di esso si apre una porta che dà accesso al locale stazione d'allarme splinker.

Il tutto come rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla perizia.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale ad uso posto auto, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dell'unità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA FINALIZZATA
AD OTTENERE OFFERTE MIGLIORATIVE

Si dà atto che è pervenuta la seguente offerta che rappresenta il prezzo base per il quale i soggetti interessati devono far pervenire offerta migliorativa superiore di almeno il 10%, come segue:

Lotto	Descrizione	Offerta ricevuta che rappresenta il prezzo base (oltre oneri fiscali)	Offerta migliorativa per partecipare alla vendita (oltre oneri fiscali)
9	Comune di Alba (CN) – Viale Piero Masera, n° 3, al piano interrato, posto auto avente i seguenti dati catastali: - Foglio 36 numero 682 subalterno 27, Viale Piero Masera n° 3, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadri 13, superficie catastale metri quadrati 13, rendita catastale € 36,26	3.000,00	€ 3.300,00

- Aumenti minimi di € 1.000,00 (mille//00).
- **Termine per il deposito delle offerte migliorative in busta chiusa:** ore 12:00 del 06/07/2026;
- **Udienza per apertura buste ed eventuale gara:** il giorno 07/07/2026 alle ore 12:00;
- L'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, irrevocabile per 120 giorni dal deposito e migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo base, dovrà essere depositata presso lo studio del Curatore entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di cui più sopra fissata; essa dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.
- Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa e recare all'esterno l'indicazione del numero di procedura, del giorno dell'apertura delle buste ed il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche non essere l'offerente).
- All'offerta dovrà essere allegato (inserito nella busta) assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento n. 27/2017" per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
- Il prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, dovrà essere versato entro 60 giorni dall'udienza di aggiudicazione unitamente agli oneri fiscali che gravano sul trasferimento ove le cessioni siano assoggettate ad IVA.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione versata, previa autorizzazione del Giudice Delegato sarà incamerata, impreviudicato il diritto a richiedere maggiori danni.
- Le cancellazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare oggetto di cessione interverranno per il tramite del perito della procedura, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

- Tutte le spese di trasferimento dei diritti sull'immobile, ivi comprese quelle fiscali (ove le cessioni siano assoggettate ad imposta di registro), e quelle necessarie per la cancellazione delle formalità trascritte o iscritte sul lotto in vendita, ivi incluse quelle notarili, sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'atto di trasferimento della proprietà, previo provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato, dovrà essere stipulato, alle condizioni previste nel Bando e previo intervenuto versamento del prezzo, avanti il Notaio Alessandro Scilabra di Torino entro il termine di 90 giorni dalla data di aggiudicazione.
- In occasione del versamento del saldo prezzo dovranno altresì risultare versati, in conformità alle indicazioni trasmesse dal curatore, gli importi necessari per il pagamento degli oneri fiscali che gravano sul trasferimento e le spese necessarie per la cancellazione, per il tramite del perito del Fallimento, delle formalità trascritte o iscritte sul lotto in vendita, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso all'atto di trasferimento.
- Le spese notarili di trasferimento dovranno essere versate al Notaio Alessandro Scilabra alla data del rogito, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso all'atto di trasferimento, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, ad eccezione del fallito, può partecipare alla vendita.

L'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

Persone fisiche: indicare cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale; la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'art. 179 c.c., qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la richiesta di potersi avvalere dei benefici fiscali per la prima casa.

Non sarà possibile intestare il diritto di proprietà sull'immobile a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità del legale rappresentante, 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.

Partecipazione tramite mandatario speciale: NON è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Si segnala che nelle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte migliorative in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara avverranno presso lo studio del curatore in Torino, Via San Quintino, 10.

DISPOSIZIONI PER LA GARA TRA OFFERENTI

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al curatore, nei locali e giorno indicati nell'avviso di vendita.

Il curatore dovrà controllare preliminarmente la regolarità della pubblicità, dell'avviso di vendita e la regolarità e la tempestività delle offerte migliorative e del deposito cauzionale, adottando gli opportuni provvedimenti in caso di irregolarità o di ritardo.

Si precisa che l'offerta di acquisto migliorativa non è efficace se perviene oltre il termine indicato nell'avviso di vendita o se è inferiore al prezzo migliorativo indicato nell'avviso di vendita e nel bando di vendita nonché se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata.

Ove non pervengano entro il termine fissato offerte migliorative, previa comunicazione ex art. 107, V comma, L.F., si chiederà l'autorizzazione alla cessione del posto auto a favore del soggetto che ha già formulato l'offerta d'acquisto.

In caso di una o più offerte valide si darà corso, seduta stante, ad una gara tra tutti gli offerenti ivi incluso il soggetto che ha già formulato l'offerta, condotta dal Curatore, mediante il sistema dei rilanci minimi secondo le seguenti modalità:

- il prezzo base della gara sarà quello dell'offerta più alta ricevuta entro il termine stabilito;
- ciascun offerente potrà partecipare alla gara, indipendentemente dal prezzo già offerto;
- ciascun rilancio minimo dovrà essere pari o superiore ad € 1.000,00 (mille/00);
- ciascun rilancio minimo potrà essere effettuato nel termine massimo di un (1) minuto;
- ad ogni rilancio il prezzo offerto costituirà il nuovo prezzo base per i rilanci successivi;
- l'ultimo offerente risulterà aggiudicatario, qualora non vi siano rilanci successivi.

La mancata comparizione dell'offerente non escluderà la validità dell'offerta e la possibilità di aggiudicazione all'offerente non comparso.

In caso di più offerte uguali e valide, ove non possa darsi luogo alla gara per assenza o mancata adesione degli offerenti, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che per primo abbia presentato l'offerta migliorativa.

Al termine della gara, il Curatore informerà del relativo esito il Giudice Delegato; trascorso il termine di cui all'art. 108 L.F. (10 giorni dal deposito dell'informativa al Giudice Delegato) senza che la vendita sia stata sospesa, il Curatore considererà il procedimento di aggiudicazione concluso e invierà la relativa comunicazione scritta all'Offerente risultato aggiudicatario.

Le cauzioni versate saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il curatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al Giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza e l'incameramento della cauzione salva la richiesta di maggiori danni.

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto dott. Alberto Abbate, in conformità all'autorizzazione ricevuta,

DISPONE

- che il presente bando, in copia, sia notificato a mezzo pec ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili oggetto di vendita;
- che la relazione di stima ed il successivo aggiornamento nonché il presente bando in forma integrale vengano inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, e sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c. almeno trenta giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte migliorative, con omissione dei dati concernenti le generalità della persona fisica fallita e della relativa ditta.

Torino, 26 maggio 2026

Il Curatore
(Dott. Alberto Abbate)