

TRIBUNALE DI ASTI

Liquidazione Giudiziale N. 48/2024
Giudice Delegato: Dott. Marco Bottallo
Curatore: Dott. Andrea Fea

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Andrea Fea, con studio in Asti, Via Bonzanigo n. 34, in qualità di Curatore nominato dal Tribunale di Asti con sentenza del 20/12/2024.

Premesso che

- Il Tribunale di Asti ha dichiarato la Liquidazione Giudiziale n. 48/2024
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica;

AVVISA

che il giorno 13/10/2026 alle ore 12:00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di qualsiasi natura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

LOTTO UNICO

Fabbricato a destinazione civile abitazione, sito in Alba (CN) – Via Vincenzo Gioberti n. 17/A, costituito da unico corpo di fabbrica a due piani fuori terra, un piano interrato ed un piano sottotetto diviso in n.3 unità abitative autonome e collegate da scale interne, unitamente a fabbricato a destinazione porticato per sosta auto interno al cortile,

insistente su terreno con superficie catastale di mq.48, costituito da unico corpo di fabbrica ad un piano fuori terra posto in aderenza alla rimessa di altra proprietà.

L'accesso alla sosta auto avviene mediante il passaggio nel cortile, che risulta pertinenziale al fabbricato di altra proprietà adiacente.

Il fabbricato abitativo risulta così suddiviso:

- Piano interrato destinato ad uso cantina e locale tecnico con superficie lorda di circa mq.57;
- Piano terreno ad uso abitativo composto da ingresso comune, alloggio n.1 sviluppato in cucina-soggiorno, camera da letto e bagno con relativo disimpegno ed alloggio n.2 sviluppato in cucina-soggiorno, camera da letto, bagno con relativo disimpegno e ripostiglio, oltre alla scala di collegamento con il piano primo, avente una superficie lorda complessiva di circa mq.141;
- Piano primo ad uso abitativo composto da alloggio n.2 sviluppato in n.2 camere da letto e bagno con relativo disimpegno ed alloggio n.3 sviluppato in cucina-soggiorno, camera da letto e bagno con relativo disimpegno, oltre alla scala di collegamento con il piano secondo, avente una superficie lorda complessiva di circa mq.141;
- Piano sottotetto ad uso abitativo composto da alloggio n.3 sviluppato in camera da letto e bagno.

Per il fabbricato abitativo sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, dovute a interventi di ristrutturazione che hanno modificato la distribuzione interna. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica in sanatoria ai sensi dell'art.36-bis D.P.R. n.380/2001.

Per il fabbricato a destinazione porticato è stata presentata domanda di Permesso di Costruire n.1022/2016 rifiutata con provvedimento di diniego da parte della Commissione Edilizia del Comune di Alba (CN), essendo l'area interessata dall'intervento in centro storico e la normativa urbanistica non contempla come intervento edilizio la nuova costruzione. L'intero fabbricato a destinazione porticato risulta pertanto abusivo e non sanabile, e dovrà essere demolito a cura dell'acquirente.

l'immobile risulta occupato dai soggetti sottoposti a liquidazione giudiziale, oltretutto da alcuni famigliari privi di titoli opponibili alla procedura, deve essere pertanto considerato libero.

Per qualsiasi maggior chiarimento si richiama alla perizia di stima, da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita

Prezzo base d'asta: euro 552.000,00

Offerta minima: euro 414.375,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: euro 10.000,00

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

Saranno a carico dell'aggiudicatario anche i costi per la cancellazione delle eventuali formalità iscritte sul bene.

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

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

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

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

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

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

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

deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 3 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i

- mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a LIQUID. GIUDIZIALE DI MAGAC SNC CASTRONUOVO GENNARO & C., recante codice IBAN **IT35X0608510301000000059206**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "AT-LG-48-2024 lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente dovrà altresì provvedere al pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, provvedendo ad allegare la relativa ricevuta nella pec inviata al Ministero della Giustizia (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta);

AGGIUDICAZIONE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata. Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di più offerte di pari importo, il tal caso l'offerta di partenza verrà decisa secondo i seguenti parametri indicati dalla normativa vigente, maggior prezzo offerto - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata - a parità altresì di cauzione

prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo – a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nella presentazione dell'offerta, l'offerta di partenza così individuata, in caso di mancanza di ulteriori rilanci effettuati in fase di gara, verrà dichiarata aggiudicataria; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

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

La gara avrà la durata di 3 (tre) giorni, dal 13/10/2026 non appena terminate le operazioni di verifica delle offerte pervenute al 16/10/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del termine sopra indicato, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

TERMINI DI PAGAMENTO DEL PREZZO

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo e dell'IIVA sulla vendita è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione per i beni immobili di cui al lotto unico.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal curatore con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente intestato a LIQUID. GIUDIZIALE DI MAGAC SNC CASTRONUOVO GENNARO & C., recante codice IBAN IT35X0608510301000000059206 specificando nella causale del bonifico **"AT-LG-48-2024 lotto unico, saldo prezzo.**

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

Per i beni immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli,

salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura. Le spese di cancellazione per le formalità pregiudizievoli sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario e le cancellazioni avverranno, dunque, ad esclusiva cura e spese di quest'ultimo.

Si fa presente che, ai sensi dell'art.217 C.C.I.A.A. il giudice, ricorrendo le condizioni ivi previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, nel termine di cui all'art. 216, comma 9, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Si specifica che tutte le spese e tutti gli oneri, anche fiscali, connessi alla vendita, al ritiro e pieno utilizzo dei beni, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

I beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per l'evizione, carenze, difformità, molestie e pretese di qualsivoglia natura. Nessuna eccezione può essere avanzata dall'aggiudicatario o da altri.

FORO COMPETENTE

La partecipazione alla vendita implica:

- l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima e dei documenti pubblicati;
- la presa d'atto e l'accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Asti.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it

VARIE

Per maggiori informazioni e per richiedere la visita all'immobile contattare il curatore Dott. Andrea Fea, al numero telefonico: 0141321703 oppure via mail al seguente indirizzo e-mail studio@commercialisti-ef.it.

Asti lì 14/07/2026

Il Curatore
Dott. Andrea Fea