

TRIBUNALE DI ASTI

Liquidazione Giudiziale n. 24/2024

Giudice Delegato: Dott. Daniele DAGNA

Curatore: Dott. Giovanni M. Sibona

AVVISO DI VENDITA

COMPENDIO IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Giovanni M. Sibona, con studio in Alba (CN) Via Macrino n. 4, in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe,

AVVISA

che intende dare corso alla **procedura competitiva di vendita mediante gara telematica asincrona** di quanto descritto ed alle condizioni indicate nel presente Avviso, secondo le disposizioni di cui all'art. 216, 2° e 4° co., C.C.I.I. nonché in conformità al programma di liquidazione approvato ai sensi dell'art. 213 C.C.I.I. ed al provvedimento del Giudice Delegato in data 29 giugno 2026

LOTTO UNICO

DIRITTI DISPONIBILI: PIENA PROPRIETÀ 1/1

DESCRIZIONE

Villetta di civile abitazione, a due piani fuori terra, ubicata in Cherasco (CN), Via Aldo Moro n. 6, insistente su un appezzamento di terreno di 594 m² catastali, distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 94 mappali n. 289 (580 m²) e n. 530 (14 m²) alle coerenze dei mappali nn.275, 491, 527, 528, 500, 276 del medesimo Foglio 94.

La casetta, non avendo accessi diretti da Via Aldo Moro con la quale non è confinante, esercita il diritto di passo pedonale e carraio sugli accessi pedonale e carraio del mappale n. 276 del Foglio 94 di proprietà di terzi come stabilito

nell'atto di provenienza e come più avanti richiamato.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto, distinto al Catasto Terreni al Foglio 94 n. 289, si avvale anche di un piccolo appezzamento di terreno confinante di 14 m², a servizio della villetta e distinto al mappale n. 530 del Foglio 94.

Nella planimetria catastale, la villetta è ancora raffigurata con l'originaria distribuzione dei locali dal piano terreno al piano primo, mentre in realtà ha subito la trasformazione abusiva del piano sottotetto in locali abitativi (ingresso, due camere, bagno) e ampliamenti, in parte abusivi, dei piani terreno e primo soprattutto in seguito alla costruzione del portico e della terrazza come risultante nelle planimetrie.

L'immobile, dotato di scala interna senza ascensore, originariamente rappresentato nelle planimetrie di progetto e nell'elaborato grafico catastale, risultava costituito da:

- piano terreno composto da tavernetta, scala interna, cantina, locale di sgombero, lavanderia, centrale termica;
- piano primo composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, disimpegno, due balconi e terrazzo.

Il tutto è censito al:

- *Foglio 94 n. 289, Via Aldo Moro, piano T-1, cat. A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 251 m², rendita € 735,95;*
- *Foglio 94 n. 530, Orto Irriguo, are 00.14, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito agrario € 0,17.*

Regolarità edilizia e catastale

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, emerge che gli immobili distinti in Catasto al Foglio 94 mappali n. 289 e 530 nel vigente P.R.G.C. ricadono in: *“Aree Residenziali*

Esistenti”, ricompresi in zona a “*Delimitazione Centro Abitato (Codice della Strada)*”.

La villetta è un fabbricato di cui presso l’Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 176/85 del 18/12/1985 riguardante il progetto originario del fabbricato ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia n. 04/86 del 13/03/1986 in Variante alla C.E. n. 176/85, riguardante il progetto del fabbricato ad uso civile abitazione;
- Autorizzazione edilizia n. 170/88 del 17/10/1988 con riferimento alla recinzione di cui alla C.E. 192/86 del 17/02/1987;
- Concessione Edilizia n. 246/88 del 07/04/1989 (Allegato n. 10) in Variante alla C.E. n. 176/85 e alla C.E. n. 4/86, riguardante il progetto del fabbricato ad uso civile abitazione;
- Autorizzazione all’Abitabilità N. 176/85 Prot. 2585 del 03/06/1992;
- Autorizzazione edilizia n. 95/170 del 22/11/1995 riguardante il progetto di copertura della scala esterna;
- Permesso di Costruire N. 207/04 Prot. 10946/2004 del 22/02/2005 per la costruzione del portico e della terrazza.

Non sono stati reperiti l’Attestato di Prestazione Energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per l’indicazione delle irregolarità edilizie e catastali, negli allegati alla perizia estimativa dell’Ing. Gaetano Maisano dal n. 6/1 al n. 6/5 si è fatto riferimento alle planimetrie di progetto della Concessione Edilizia n. 246/88 del 07/04/1989 e del Permesso di Costruire N. 207/04 del 22/02/2005, dove, in rosso e giallo, sono state evidenziate le difformità edilizie e precisamente:

Piano terreno/seminterrato

Il piano terreno (allegato n. 6/1) è stato interessato dallo spostamento della tramezzatura tra le due cantine. Inoltre, sono stati effettuati l’allargamento della

porta della centrale termica e la trasformazione della lavanderia anche in servizio igienico con allargamento della finestra.

Piano Primo

È stata effettuata (allegato (6/2): una diversa dislocazione del bagno mediante spostamento delle tramezzature interne di perimetro e un ampliamento (abusivo) della camera da letto mediante l'accorpamento di porzione di area del mappale n. 276 appartenente al condominio confinante.

Piano sottotetto

Il piano sottotetto (allegato 6/3), risalente all'origine della costruzione come appare desumibile dai prospetti e dalle sezioni della Concessione Edilizia n. 246/88, è stato trasformato ad uso abitativo con la costituzione di ingresso, due camere e servizio igienico come sommariamente rappresentato nell'allegato n. 6/3.

Portico

Il portico (allegato 6/4), previsto dal Permesso di Costruire N. 207/04, è stato ampliato inglobando parte dell'area esterna e parte della superficie del cosiddetto "orto" (mappale 530).

Terrazza

La terrazza (allegato 6/5), prevista dal Permesso di Costruire n. 207/04, è stata realizzata in modo diverso.

Si osserva, inoltre, che i due fabbricati contigui e insistenti sui mappali n. 289 (di proprietà) e n. 276 (di terzi) non sono rappresentati in mappa correttamente. Quindi, sulla base dei rilievi, anche se sommari, si è dell'avviso che i luoghi debbano essere oggetto di un rilievo accurato tecnico-strumentale riguardante soprattutto le linee di confine con le proprietà coerenti i cui stabili insistono sui mappali nn. 276, 528, 527, 500 del Foglio 94.

La regolarizzazione amministrativa, edilizia e catastale, che tenga conto delle esatte implicazioni conseguenti allo stato legittimo dell'immobile e alla definizione delle linee di confine, è posta a cura e carico dell'aggiudicatario, di cui

si è tenuto conto in sede di stima.

Diritto di proprietà e provenienza – servitù - disponibilità

Provenienza della proprietà della villetta (Foglio 94 mappale n. 289)

Ai debitori le ragioni della piena proprietà della villetta pervennero per costruzione su terreno acquistato in parti uguali in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco Vicinelli di Fossano (CN) in data 03 ottobre 1985 rep. 23393/5068, registrato a Fossano (CN) il 18/10/1985 al n. 1031/136, trascritto a Mondovì il 23 ottobre 1985 ai nn. 5409/4517, dove sono riportate le seguenti servitù: “... omissis...

- *I) rimane costituita a favore del terreno compravenduto servitù di passo con ogni mezzo su Via Aldo Moro;*
- *II) a favore del terreno compravenduto rimane costituita servitù di passo contro i mappali 290 e 276; tale servitù sarà esercitata con ogni mezzo lungo il confine est di detti mappali per una lunghezza minima di ml. 4 (quattro);*
- *III) a favore di quanto compravenduto rimane inoltre costituita servitù di passo, esclusivamente pedonale contro il mappale 276, sul lato ovest, per una lunghezza di ml. 2 (due);*
- *IV) rimane inoltre costituito a favore di quanto compravenduto il diritto di costruire appoggiandosi al muro nord del fabbricato edificato sui mappali 276-290, quali mappali saranno inoltre gravati da servitù di passaggio di tubazioni, e conduttore per luce, acqua, gas, telefono e quanto altro, necessari per la futura edificazione dei mappali compravenduti.*

Analogamente ultima servitù rimane costituita anche a favore dei mappali 276 e 290, contro quanto compravenduto.

Il fabbricato da edificarsi sul terreno compravenduto avrà inoltre servitù di passo dalla scala condominiale di pertinenza del fabbricato edificato sui mappali 276 e 290 e avrà altresì diritto di allacciarsi a tutti gli impianti dello

stesso, partecipando proporzionalmente alle relative spese, esclusivamente di conduzione ... omissis...”.

Si osserva che il mappale n. 290 è stato successivamente accorpato al mappale n. 276 e che la “*servitù di passo dalla scala condominiale di pertinenza del fabbricato edificato sui mappali 276 e 290*” non risulta che sia stata esercitata. L’ampliamento della camera del piano primo che accorpa una piccola porzione di area di superficie sul mappale del coerente condominio (Mappale 276 del Foglio 94) è da considerare come un *agreement* di fatto a favore della proprietà dei debitori per non avere esercitato, sin dalla costruzione, la “*servitù di passo dalla scala condominiale*”. Sostanzialmente tale abusivo ampliamento parrebbe implicare un reciproco riconoscimento osservando che l’alloggio coerente del piano primo appartenente al Condominio, nella relativa planimetria catastale (risalente all’anno 1983) risulta privato dell’area di superficie corrispondente sostanzialmente all’ampliamento abusivo, che, in considerazione del tempo trascorso, appare usucapibile.

Provenienza della proprietà del terreno agricolo (Foglio 94 n. 530)

La piena proprietà del mappale n. 530 del Foglio 94 pervenne ai debitori in parti uguali, in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Drocco Marcello di Cherasco in data 27/01/2020, repertorio n. 2754/2262, trascritto il 12/02/2020 ai nn. 1056/836.

Disponibilità

Il compendio immobiliare è occupato dai comproprietari debitori e quindi da ritenersi libero.

..*

Il compendio è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova e si troverà al momento del trasferimento all’acquirente, 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 titolo di provenienza, degli atti di vincolo e del regolamento di condominio, ove esistente (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

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 e non esaustiva, rinuncia a qualsiasi diritto per evizione, vizi, difformità, mancanze di qualità, oneri per spese di adeguamento impiantistico, oneri e spese derivanti dallo smaltimento di rifiuti vari, 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 del compendio 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 compendio immobiliare e lo stato di fatto 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 degli immobili 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.

Come sopra detto, il compendio immobiliare viene trasferito nello stato di fatto e di diritto (anche ambientale ed edilizio) in cui si trova e si troverà al momento del trasferimento; 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). 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 agli immobili) in cui il compendio immobiliare si trova e in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o cedibilità e/o inidoneità all'uso dello stesso. 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 del compendio (e/o in ordine allo stato di costruzione dello stesso e/o dei permessi ed autorizzazioni relative agli immobili) 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 del compendio immobiliare, 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 del compendio immobiliare 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 eventuali difformità degli immobili 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 degli immobili (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 al compendio immobiliare 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 il compendio immobiliare 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 del compendio, accettando quindi l'acquirente il rischio che il compendio immobiliare (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 il compendio immobiliare, in virtù di norme e/o disposizioni in materia.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: **€ 240.000,00**
- 2) aumenti minimi in caso di gara: **€ 2.000,00**
- 3) non sono ammesse offerte di acquisto inferiori al prezzo base sopra indicato
- 4) termine di presentazione delle offerte: **ore 12:00 del 20 ottobre 2026**
- 5) cauzione: 10% del prezzo offerto
- 6) IBAN conto corrente per deposito cauzione: conto corrente intestato a "Procedura Liquidazione Giudiziale n. 24/2024", le cui coordinate IBAN sono: **IT31/F/03332/22501/000002711110**
- 7) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **ore**

- 11:00 del 21 ottobre 2026** in Alba (CN), Via Macrino n. 4 presso lo studio del Curatore
- 8) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **21 ottobre 2026 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute** in Alba (CN), Via Macrino n. 4
- 9) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **27 ottobre 2026 alla stessa ora**, salva autoestensione automatica
- 10) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.**
- 11) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
- 12) Referente della procedura: il **Curatore**
- 13) Termine di pagamento: non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva
- 14) In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dei beni, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al curatore (telefono 0173/551360 dal lunedì al venerdì dalle ore 8:45 alle ore 14:30 – e-mail: michelesibona@studiosibona.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 il compendio (non sarà possibile intestare il compendio 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 di codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta di identità elettronica. Se l'offerente è soggetto extra comunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità; nel caso di stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero.

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.

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 e le operazioni di gara avverranno a cura del Curatore presso il suo studio in Alba (CN) Via Macrino n. 4.

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 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.

Con il deposito delle offerte viene riconosciuto il diritto della Procedura di trattenere, a titolo di penale, la somma versata per la cauzione, fatto salvo il diritto della Procedura medesima al risarcimento del maggior danno, nel caso di inadempimento del soggetto che si sia reso aggiudicatario dell'obbligo di pagamento del prezzo nonché degli oneri e spese.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta – da ritenersi irrevocabile - deve contenere, pena l'inammissibilità della stessa: a) i dati identificativi del bene per il quale è proposta; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta; c) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva); 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 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: **IT31/F/03332/22501/000002711110**.

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 ristorno, 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 In Linea S.p.A. ai seguenti recapiti:
 - centralino: 0586 20.141
 - e-mail: 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore 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.

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 o all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per trasmettere l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (**Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.**) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

All'udienza il Curatore 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 Curatore in sede di gara, viste le offerte pervenute.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 21 ottobre 2026 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 27 ottobre 2026 alla stessa ora; in caso di rilancio presentato nei

quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici 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.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma 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, 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 prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 216, 9° co., C.C.I.I., 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 gli effetti dell'aggiudicazione ovvero di impedire il perfezionamento della vendita, anche ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I.. In tal caso l'offerta e l'aggiudicazione resteranno validi ed i termini per gli adempimenti successivi all'aggiudicazione resteranno sospesi sino a successivo provvedimento del Giudice Delegato che disponga in merito.

Trascorso il termine di cui al richiamato art. 217 C.C.I.I. senza che la vendita sia impedita o sospesa, il Curatore considererà il procedimento di scelta del contraente come definitivo nelle sue risultanze e invierà la relativa comunicazione scritta all'offerente risultato aggiudicatario.

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, nel termine massimo e non prorogabile di 90 giorni dalla comunicazione con cui il Curatore darà notizia dell'aggiudicazione definitiva o entro il più breve termine indicato nell'offerta, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

L'acquisto si perfezionerà in forza di atto pubblico, da stipularsi avanti a notaio scelto dalla Procedura, contestualmente o successivamente al versamento del prezzo.

Il termine per la stipula dell'atto notarile potrà essere differito su insindacabile decisione del Curatore ove ciò fosse necessario ai fini dell'acquisizione e/o perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla stipulazione del contratto di vendita, senza che ciò possa giustificare alcuna pretesa dell'aggiudicatario, il quale

rimarrà pertanto vincolato all'offerta fatta sino al nuovo termine stabilito.

Tutti gli oneri conseguenti alla vendita, di natura fiscale nonché a titolo di spese ed imposte varie e compenso notarile, saranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i costi e le formalità necessari alla cancellazione dei gravami esistenti sull'intero compendio, i quali sono dettagliatamente indicati nella perizia estimativa in atti, da intendersi qui integralmente richiamata.

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

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata per il tramite del Notaio rogante con ogni onere, come sopra detto, a carico dell'acquirente.

Nessuna responsabilità/richiesta risarcitoria per oneri fiscali legati al trasferimento della proprietà dei beni potrà essere ascritta/rivolta alla Procedura, neppure con riferimento ad eventuali diverse qualificazioni giuridiche dei beni oggetto di trasferimento.

Il Curatore potrà richiedere, ove necessario e ove ciò non comporti rilevanti modifiche alle condizioni di vendita, la sottoscrizione di ulteriori particolari clausole integrative o modificative, che saranno inserite nel contratto di vendita; gli offerenti si obbligano sin d'ora ad accettare tali clausole, assumendo l'obbligo con il deposito dell'offerta.

Fermo restando il diritto della Procedura di trattenere a titolo di penale la somma versata per la cauzione e fatto salvo il diritto della Procedura al risarcimento del maggior danno, cui ogni offerente si dichiara sin d'ora tenuto – previa dimostrazione della sua entità – con il deposito della domanda di partecipazione alla gara, l'inadempimento del soggetto che si sia reso aggiudicatario all'obbligo di pagamento del prezzo ovvero all'obbligo di sottoscrizione dell'atto di vendita comporterà la cessazione degli effetti della gara, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

**CONFORMITA' CATASTALE – ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili dovranno inoltre essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese ed oneri per la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico della Procedura.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro e/o diverse imposte dovute per legge in relazione all'atto da stipulare.

Come sopra indicato, gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario, unitamente alle spese ed alle formalità necessarie per la cancellazione dei gravami esistenti sui beni.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sugli immobili 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al Curatore, Dott. Giovanni M. Sibona, telefono

0173/551360 (dal lunedì al venerdì dalle ore 8:45 alle ore 14:30) – e-mail: michelesibona@studiosibona.it. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Curatore per ricevere maggiori informazioni in merito ai beni posti in vendita e per eventuali richieste di visita.

FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere sarà competente esclusivamente il Foro di Asti intendendosi consensualmente derogata, con la partecipazione alla gara, ogni diversa giurisdizione o competenza giudiziaria.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblicità come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione di un estratto, una sola volta, sulle testate “La Stampa” edizione provincia Cuneo, “La Gazzetta d’Alba”
- inserimento sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.asti.giustizia.it – www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla perizia con gli allegati fotografici.

in modo tale che tra il compimento della pubblicità e la gara debbano trascorrere almeno trenta giorni.

DISPOSIZIONI FINALI

Il bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso non comporta per la Procedura e per gli Organi della Procedura alcun obbligo o impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del completamento della procedura di vendita e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione. Qualora una o più clausole del presente avviso siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge. Gli Organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di

sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di vendita, ai sensi di legge. Le attività della presente procedura di vendita sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni della vigente normativa sulla privacy. Ai sensi della medesima normativa il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare dei trattamenti dei dati è il Curatore. Con la presentazione dell'offerta, nei termini sopra indicati, gli offerenti prestano il proprio consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.

Per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente avviso si fa riferimento alle norme del codice di procedura civile, del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza ed alle leggi speciali in materia.

Alba, li 30 luglio 2026

Il Curatore

Dott. Giovanni M. Sibona

