

TRIBUNALE DI ASTI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 14/2025

AVVISO DI VENDITA DEL LOTTO N. 4
TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Giudice delegato: Dott. Marco Bottallo
Liquidatore: Dott. Luca Bongioanni

BANDO DI CESSIONE DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA
10 Settembre 2026

In esecuzione al programma di liquidazione debitamente approvato dal Giudice delegato il liquidatore dott. Luca Bongioanni

premesse

- che è pervenuta al sottoscritto un'offerta irrevocabile di acquisto del lotto oggetto della presente vendita dell'importo di euro 106.800,00;
- che la presente vendita avverrà secondo le previsioni dell'art. 275 del Codice della Crisi (CCII);
- che l'aggiudicazione del lotto avverrà a favore del miglior offerente e qualora non vi siano ulteriori offerte a favore del soggetto che ha presentato l'offerta posta a base della presente vendita;
- che i beni immobili sono stati valutati dal perito incaricato Geom. Giorgio Ariaudo con relazione depositata sul Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>);
- che la vendita si terrà tramite asta telematica, nella modalità asincrona telematica (così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015), per mezzo del sito www.astatelematiche.it;
- che la presente vendita, costituita dal Lotto 4, prevede come prezzo base euro 106.800,00 (pari al valore indicato nell'offerta ricevuta).

Tutto quanto sopra premesso

dispone la vendita, mediante gara competitiva in lotto unico al miglior offerente, del seguente lotto

LOTTO 4

Il lotto è costituito dal complesso dei beni immobili sito nel comune di Villastellone (TO), accatastato come segue:

Catasto Terreni: Foglio 18, particelle 46

Le quote in oggetto rappresentano la quota 1/1

Descrizione dei terreni

Terreno agricolo in unico corpo, a giacitura pianeggiante, forma pressoché regolare, della superficie catastale di 19.145,00 mq (pari a circa 5,02 giornate piemontesi) in Comune di Villastellone.

Il lotto risulta accessibile percorrendo una prima viabilità asfaltata di Via Villastellone a confine con il Comune di Carmagnola, per poi proseguire per circa 100 mt su strada interna sterrata nel comune di Villastellone. Il lotto si trova a sinistra di detta viabilità.

Il sottoscritto liquidatore ha ricevuto per il lotto sopra individuato un'offerta irrevocabile di acquisto del valore di euro 106.800,00 (cento seimila ottocento/00).

I beni sono descritti nella perizia estimativa del Geom. Giorgio Ariaudo a cui si fa integrale ed incondizionato rinvio, documento consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Condizioni di vendita

- Chi risulterà il migliore offerente ad esito della presente procedura competitiva dovrà presentarsi presso il Notaio scelto dalla procedura entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, per la stipula dell'atto di cessione immobiliare e l'importo versato a titolo di cauzione verrà detratto dal prezzo offerto.
- Si precisa che l'aggiudicazione non comporterà per la Liquidazione Controllata, né per il liquidatore, alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà in capo all'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun

- diritto al risarcimento del danno, in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.
- La stipula dell'atto di trasferimento del lotto avverrà a rogito Notaio scelto dal liquidatore.
- **Gli onorari notarili e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.**
- **Le spese di accatastamento saranno a carico dell'aggiudicatario.**
- **Le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno eseguite a cura e spese dell'aggiudicatario.**
- La cessione del lotto si deve considerare come vendita forzata, onde avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, annullata o risolta per alcun motivo.
- Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità del lotto, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'aggiudicatario, pertanto, con la propria offerta rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo, esonerando la Procedura ed i suoi organi da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto di vendita.
- **Il pagamento dovrà avvenire prima dell'atto di vendita, che dovrà essere stipulato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.**
- **Qualora non vi siano ulteriori offerenti il lotto unico verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta a base del presente avviso.**
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare il CCII.

Offerte d'acquisto

L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto intestato alla procedura; il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> sezione "documentazione" sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati, creata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del 09/09/2026** 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.

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

L'offerta depositata dovrà essere corredata dai seguenti documenti obbligatori:

- copia della contabile del versamento della **cauzione per un importo che dovrà essere almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto** a mezzo di bonifico bancario alle seguenti coordinate: Liquidazione Controllata n. 14/2025 avente **IBAN IT96D0848710200000210000468 il cui accredito deve pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09/09/2026** (con causale Liquidazione Controllata 14/2025, lotto n. 4);
- se l'offerente è una persona giuridica, l'indicazione della ragione o denominazione sociale, della sede legale, del numero di iscrizione al registro imprese (o equivalente estero), delle generalità del legale rappresentante e dell'atto da cui derivano i poteri di costui, o del soggetto, diverso dal legale rappresentante, che ha sottoscritto l'offerta; in quest'ultimo caso con indicazione della fonte dalla quale è derivato il potere di legale rappresentanza;
- se l'offerente è una persona fisica, l'indicazione delle generalità complete, del luogo e della data di nascita, della residenza e del codice fiscale;
- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (legale rappresentante nel caso di persona giuridica) oltre a visura camerale aggiornata se trattasi di ditta o società;
- in caso di offerte plurisoggettive, ovvero quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che partecipa alla vendita. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Le offerte non potranno essere inferiori al valore di euro 106.800,00 (cento seimila ottocento/00) (pari all'offerta irrevocabile di acquisto a mani del liquidatore). Non potranno essere accolte offerte per persone fisiche o giuridiche da definire.

Modalità di Vendita

- **Prezzo base di vendita del lotto 4**, costituito dai beni sopra indicati, pari ad **Euro 106.800,00 (cento seimila ottocento/00)** oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni.
- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate come sopra indicato.
- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it con la modalità telematica asincrona che avrà luogo il **10/09/2026 alle ore 16.00 e durerà sino al 11/09/2026 alle ore 16.00.**
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 20 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e indicata nella stessa. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti o a soggetti terzi; 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.
- Nell'ipotesi di presentazione dell'unica offerta a mani dello scrivente liquidatore il lotto verrà aggiudicato all'offerente.
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con l'apertura della gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte pervenute. **I rilanci minimi sono stabiliti in € 1.000,00.**
- La gara avrà durata di 24 ore con inizio il **10/09/2026 alle ore 16.00 e fine il 11/09/2026 alle ore 16.00.**
- Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 2 (due) minuti prima del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 2 (due) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di allungamento.
- Il giorno della scadenza della gara il Liquidatore procederà all'aggiudicazione. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati:
 - 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;
 - parità altresì di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 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.
- Si fa presente che, ai sensi degli artt. 275 e 217 CCII il Giudice delegato, 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, CCII può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- Ad esito della procedura competitiva, chi risulterà miglior offerente sarà successivamente tenuto a sottoscrivere l'atto di cessione immobiliare redatto presso il Notaio scelto dalla procedura entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, nel giorno stabilito dal liquidatore. Detto termine s'intende essenziale ai sensi dell'art. 1457 del Codice Civile. Ove tale aggiudicatario definitivo si rifiutasse, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento alla sottoscrizione del suddetto atto, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta, stante la caratteristica forzosa della vendita secondo le modalità di cui all'art. 216 del Codice della Crisi, verrà incamerata dalla Liquidazione Controllata, anche a titolo di penale. In ogni caso di mancata stipula dell'atto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo s'intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.
- Il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotto il versamento già depositato a titolo di cauzione, oltre Iva se dovuta,

imposte e oneri a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento mediante assegno circolare intestato a "Liquidazione Controllata n. 14/2025 – Tribunale di Asti" da consegnare al liquidatore, presso il suo studio, ovvero tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate "Liquidazione Controllata n. 14/2025" avente IBAN **IT96D0848710200000210000468**. Se il migliore offerente non provvederà al pagamento nel termine suindicato, perderà la cauzione versata e l'aggiudicazione verrà revocata.

- Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio scelto dalla procedura, previa autorizzazione, ove necessario, degli organi della Liquidazione Controllata, secondo quanto previsto dalla Legge. L'atto notarile dovrà essere stipulato entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, nella data stabilita dal liquidatore. Il verbale d'asta non ha valore di contratto: gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.
- Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente, salvo il caso che il pagamento frazionato si concluda nel termine previsto per la firma dell'atto notarile.
- Tutte le spese inerenti alla vendita, il passaggio di proprietà, la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni saranno a carico dell'aggiudicatario.
- Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.
- Il liquidatore ed il soggetto risultato Aggiudicatario Definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere il contratto definitivo di cessione nella data individuata dal liquidatore ed a spese integrali dell'acquirente con pagamento a richiesta del Notaio (a titolo esemplificativo e non esaustivo, compensi notarili, spese notarili, imposte, tasse, CDU, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, registrazioni, ecc.).
- La mancata stipulazione del contratto di cessione nei termini indicati dalla Liquidazione Controllata, ovvero il mancato esatto pagamento del prezzo e accessori, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva da parte della procedura delle cauzioni versate, a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. del Codice Civile.

Visite

Per concordare i tempi dell'eventuale visita contattare il liquidatore all'indirizzo pec atlc142025@procedurepec.com mentre per informazioni di carattere tecnico il perito della procedura, Geom. Giorgio Ariaudo pec giorgio.ariaudo@geopec.it

Clausole Generali

I beni oggetto di vendita verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, intendendosi pertanto acquistati "come visti e piaciuti" da parte dell'acquirente aggiudicatario, che si assume ogni rischio in merito alla condizione giuridica e materiale ed all'idoneità tecnica e funzionale, nonché allo stato d'uso dei beni oggetto di vendita. La procedura cedente, pertanto, non presta alcuna garanzia sui beni ceduti.

La vendita è da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente.

In particolare, deve intendersi espressamente esclusa, nei confronti dell'acquirente, qualsiasi garanzia per vizi, difetti e/o difformità di ciascun bene venduto per cattivo funzionamento o per mancata conformità ad eventuali requisiti prescritti da normative (ivi compresa la loro agibilità e regolarità urbanistica, catastale ed energetica) restando esclusa qualsiasi pretesa dell'acquirente avente ad oggetto risarcimenti, indennità, indennizzi, rimborsi, restituzione (totale o parziale) ovvero riduzione del prezzo versato. Restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutori e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita nonché i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481, 1482 cod.civ., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 cod.civ., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 cod.civ.

In caso di inadempimento al tempestivo pagamento del prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato decaduto e la Procedura tratterà la cauzione prestata, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

È facoltà della procedura 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.

Pubblicità

Il presente avviso dovrà essere pubblicato, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, ed unitamente alla relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Foro Competente

Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione del lotto oggetto di vendita, nonché della documentazione indicata nel bando. Ogni eventuale controversia relativa al presente Bando e/o alla procedura di vendita è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Asti.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, nonché l'assunzione dell'obbligo di provvedere.