

TRIBUNALE DI ASTI  
Sezione fallimentare

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liquidazione giudiziale | 37/2025                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Denominazione           | Liquidazione Giudiziale<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                          |
| Giudice Delegato        | Dott. Andrea CARENA                                                                                                                                                                                                                                            |
| Curatore                | Dr.ssa Maria MACCARRONE<br>Corso Vittorio Emanuele II n. 111, 10128 Torino<br>Salita S. Anna n. 83, 15033 - Casale Monferrato<br>Tel. 0142.461355 Fax 0142.909833<br>Email: <a href="mailto:maria.maccarrone@studiomaeg.it">maria.maccarrone@studiomaeg.it</a> |
| Oggetto                 | Istanza di vendita immobiliare – massa sociale                                                                                                                                                                                                                 |

La sottoscritta Dr.ssa Maria Maccarrone, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe

PREMESSO CHE

- a) In data 07/04/2026 veniva approvato il programma di liquidazione;
- b) La società [REDACTED] è piena proprietaria in ragione di 1/1 (**doc. 1**) dei seguenti

**TERRENI** siti in Alba (CN) Corso Piave:

| Titolarità | Comune    | Foglio | Particella | Qualità             | Classe | Superficie (mq) | Reddito dominicale (€) | Reddito agrario (€) |
|------------|-----------|--------|------------|---------------------|--------|-----------------|------------------------|---------------------|
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 311        | Frutteto            | U      | 55              | 1,73                   | 0,88                |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 335        | Seminativo irriguo  | 2      | 2.840           | 36,67                  | 16,13               |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 336        | Seminativo arborato | 2      | 835             | 8,62                   | 4,53                |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 340        | Seminativo irriguo  | 2      | 1.364           | 17,61                  | 7,75                |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 341        | Seminativo arborato | 2      | 365             | 3,77                   | 1,98                |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 344        | Seminativo arborato | 2      | 3.064           | 31,65                  | 16,62               |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 347        | Seminativo irriguo  | 3+U    | 1.150           | 13,49                  | 5,99                |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 348        | Seminativo irriguo  | 2      | 375             | 4,84                   | 2,13                |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 367        | Seminativo arborato | 2      | 44              | 0,45                   | 0,24                |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 368        | Seminativo arborato | 2      | 6               | 0,06                   | 0,03                |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 369        | Seminativo arborato | 2      | 580             | 5,99                   | 3,15                |
| 1/1        | Alba (CN) | 34     | 370        | Seminativo arborato | 2      | 15              | 0,15                   | 0,08                |



- c) I beni sono stati oggetto di perizia di stima da parte dell'ing. Leonardo Buonaguro;
- d) La vendita è da effettuarsi mediante asta telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 D.M. 32/2015:
- e) L'area oggetto di vendita è stata indicata come lotto unico costituito da terreni edificabili in Corso Piave – Alba (CN);

### **LOTTO UNICO - Terreni edificabili in Alba (CN) Corso Piave**

Il lotto è costituito da terreni edificabili siti nel Comune di Alba (CN), in Corso Piave – Località San Cassiano, e forma un unico comparto dalla morfologia a “L”. I mappali risultano privi di fabbricati e attualmente sono coltivati a seminativo.

La superficie complessiva è pari a circa 10.693 mq ed è suddivisa in due porzioni distinte.

L'Area A, di circa 5.255 mq, si affaccia direttamente su Corso Piave e gode quindi di maggiore visibilità e accessibilità, elemento che ne accresce l'appetibilità commerciale.

L'Area B, di circa 5.438 mq, è collocata nella parte retrostante del lotto, con accesso da Via Riccardo Terzuolo, caratterizzata da una minore esposizione e da un'accessibilità più limitata.

Sotto il profilo urbanistico, secondo il P.R.G.C. del Comune di Alba, i terreni ricadono in Ambito Speciale AS13 e risultano totalmente edificabili. Una parte è compresa nel Nucleo Centro Abitato e una parte nei Bordi del Centro Abitato. L'edificazione è tuttavia subordinata alla predisposizione di un PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) non ancora convenzionato. Sono inoltre previsti standard urbanistici rilevanti da cedere, tra cui circa 12.700 mq destinati a verde pubblico e 1.000 mq a parcheggi pubblici. Gravano altresì un vincolo di interesse archeologico generale, la classificazione in classe di rischio idrogeologico IIa, la parziale ricaduta in buffer zone UNESCO e la presenza di un “varco” di interesse paesaggistico



Si indicano di seguito i terreni che sono oggetto di un unico lotto:

- Foglio 34 – particella 311 (ex part. 1151)
- Foglio 34 – particella 347 (ex part. 1152)
- Foglio 34 – particella 348 (ex part. 1152)
- Foglio 34 – particella 335 (ex part. 32)
- Foglio 34 – particella 336 (ex part. 32)
- Foglio 34 – particella 340 (ex part. 102)
- Foglio 34 – particella 341 (ex part. 102)
- Foglio 34 – particella 344 (ex part. 112)
- Foglio 34 – particella 367 (ex part. 343 ex part. 102)
- Foglio 34 – particella 368 (ex part. 343 ex part. 102)
- Foglio 34 – particella 369 (ex part. 345 ex part. 112)
- Foglio 34 – particella 370 (ex part. 345 ex part. 112)

La superficie dei mappali di terreno è pari a complessivi circa mq 10.693,00.

I valori unitari stimati sono pari a circa € 70/mq per l'Area A, per un valore di circa € 360.000, e € 55/mq per l'Area B, per un valore di circa € 290.000.

Il valore complessivo del lotto dei terreni edificabili è pertanto determinato in € 650.000,00, riferito alla vendita nello stato di fatto e di diritto, a corpo (**doc. 2**).

La vendita sarà effettuata alle seguenti condizioni:

- Prezzo base: 650.000,00;
- Offerta minima: pari al 75% del prezzo base;
- Rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00;
- Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;
- Termine per il saldo prezzo: entro 90 giorni dall'aggiudicazione;



- Sospensione ex art. 217 CCII;
- Notaio rogante: individuato dalla procedura.

\*\*\*\*\*

- f) che nel programma di liquidazione è già stata approvata la vendita dei beni sopra indicati con le seguenti modalità:

Lotto unico: prezzo base € 650.000,00 con offerta minima: € 487.500,00 (75% valore perizia);

- g) che la data di inizio asta sarà fissata per il giorno 29/10/2026;
- h) che le offerte dovranno entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita accompagnate da un assegno circolare N. T. ovvero bonifico bancario pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto intestato a “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.37/2025”.
- i) che il bando di vendita verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ad altri aventi privilegio speciale sugli immobili;
- j) che al fine di garantire la massima diffusione dell’avviso di vendita, sarà prevista adeguata pubblicità mediante:
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (contributo pari a euro 100,00 per lotto);
  - pubblicazione sul sito del gestore della vendita telematica;
  - pubblicazione sulla piattaforma R.O.S. - Tribunale di Asti.
- k) Il gestore della vendita telematica viene individuato nell’operatore specializzato Aste Business Srl.
- l) Tutti i costi relativi al trasferimento, comprese imposte, tasse, onorari notarili e spese accessorie, saranno posti integralmente a carico dell’aggiudicatario.
- m) Che per la vendita sono previste le seguenti condizioni:
- i. Il versamento del residuo prezzo, nonché gli oneri di trasferimento, dedotta la cauzione, dovrà avvenire nel termine di 90 giorni dall’aggiudicazione definitiva



tramite assegno circolare non trasferibile o vaglia postale equivalente intestato alla procedura ovvero mediante bonifico bancario da effettuare sul c/c della procedura.

- ii. Si precisa che tutte le eventuali spese di trasferimento, inclusi oneri fiscali, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.
- iii. In caso di mancato versamento di quanto previsto ai punti precedenti, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione da parte della procedura, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
- n) Si precisa che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
- o) Che il comitato dei creditori non si è ancora costituito;
- p) Che la S.V. Ill.ma esercita le funzioni del Comitato dei Creditori a norma dell'art. 140, comma 4, c.c.i.i.;

Stante le considerazioni di cui sopra, la sottoscritta

### **CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la vendita tramite asta competitiva con le indicazioni di cui sopra e così come sarà disposto sul bando di vendita.

Con osservanza.

Asti – Casale Monf., li 16/09/2026

Il Curatore

D.ssa Maria Maccarrone

Allegati:

- 1- Visure catastali [REDACTED]
- 2- Perizia ing. Buonaguro terreni

