DOTT. PIERO RABBIA

Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35

Tel. 0175258700 - fax. 0175258760

e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI
Sezione Fallimenti
Fallimento N. 25/2018

Giudice Delegato: dott. Marco Bottallo
Curatore: dott. Piero Rabbia

Il Curatore

del fallimento n. 5/2018, dichiarato dal Tribunale di Asti in data 22/06/2018
- visti gli articoli 104-ter e 107 l. f., in relazione agli artt. 490 e 569 ss. c.p.c.;
- viste le modifiche apportate al Codice di procedura civile dal D.L. 83/2015, convertito in legge con L. 132/2015;
-visto la modifica del programma di liquidazione di cui all'art. 104 Ter L.F. depositato in Cancelleria il 05/05/2026 approvato dal Comitato dei creditori;
-vista l'autorizzazione del Giudice delegato del 26/05/2026 a compiere gli atti conformi al programma di liquidazione;
-viste le relazioni del geometra Lorena Mattis contenenti tutti i requisiti previsti dall'articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;
-visto l'art. 107 1° c. L.F.;
-Visto l'esito del precedente esperimento di vendita del 20/10/2026:
Dispone la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili: siti nel Comune di Ceresole d' Alba via Pautasso n. 35 e così censiti:
al Nuovo Catasto Fabbricati di detto comune:

- Fg. 23 Part. 321, sub. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 4, sup. catastale 123 mq., rendita € 413,17, Piano T;
- Fg. 23 Part. 321, sub. 3, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 4, sup. catastale 138 mq., rendita € 413,17, Piano Primo;
- Fg. 23 Part. 321, sub. 5, costituzione di B.C.N.C.;
- Fg. 23 Part. 321, sub. 6, costituzione di B.C.N.C.;
- Fg. 23 Part. 321, sub. 7, categoria D/1, rendita € 90,00, Piano T;
- Fg. 23 Part. 321, sub. 8, categoria D/7, rendita € 2.444,00, Piano T-1;
- Fg. 23 Part. 321, sub. 10, categoria D/7, rendita € 2.578,00, Piano T;
- Fg. 23 Part. 321, sub. 11, categoria D/7, rendita € 2.310,00, Piano T;

DOTT. PIERO RABBIA

Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35

Tel. 0175258700 - fax. 0175258760

e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

- Fg. 23 Part. 321, sub. 12, categoria C/2, classe 1, mq. 92,00, rendita € 95,03, Piano T; al

Catasto Terreni

- Fg.23, part. 39, seminativo, classe 2, mq. 4343, reddito dom. € 24,67, reddito agr. € 19,07;

DESCRIZIONE

1) Gli immobili censiti al sub. 2 e sub. 3 costituiscono un fabbricato a due piani fuori terra di complessivi mq. 246, interamente adibito ad uffici.

   L'accesso al primo piano (sub. 3) avviene tramite scala esterna in ferro, posizionata sul lato sud del fabbricato.

   L'intero fabbricato è fornito di allacciamento alla rete idrica, elettrica e fognaria ed è fornito di impianto di riscaldamento a metano con un'unica caldaia.

   Relativamente al fabbricato censito al sub. 2 non risulta presentato il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici. Sarà quindi necessario presentare una pratica Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria allegando oltre al progetto le certificazioni degli impianti.

   L'immobile censito al sub. 10 è costituito da un piano fuori terra di circa 466 mq., con struttura in ferro e tamponamento pareti/copertura da pannelli coibentati, serramenti e portoni in ferro. Il fabbricato è fornito di allacciamento alla rete idrica, elettrica e fognaria ma è privo di riscaldamento.

   L'immobile censito al sub 8 è costituito da un piano fuori terra e da un primo piano, di circa mq. 500, con struttura portante in cemento armato e tamponamento pareti con mattoni in cemento, aperture finestrate in ferro e vetro e pavimento in battuto di cemento. L'accesso al primo piano avviene tramite scala interna in ferro ove vi sono due locali ad uso ufficio e servizi igienici.

   Si è provveduto alla regolarizzazione delle tramezzature individuate durante il sopralluogo mediante dichiarazione di variazione Prot. CN0016771 del 11.02.2016. Sarà inoltre necessario presentare richiesta Permesso di Costruire con cambio destinazione d'uso al fine di regolarizzare i bagni, uffici e locale deposito a disposizione del laboratorio.

DOTT. PIERO RABBIA
Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35
Tel. 0175258700 - fax. 0175258760
e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

La porzione di fabbricato oggetto di successivo ampliamento di mt. 12,70x7,00 (sub. 12) è costituita da struttura in ferro, pannelli coibentati ed aperture finestrate in alluminio e vetri.

Esternamente sono presenti due tettoie costituite da pilastri in ferro e copertura in lamiera coibentata, che dovranno essere demolite per il superamento del limite della superficie coperta consentita dall'edificabilità del lotto.

L'immobile censito al sub. 11) è un fabbricato di forma rettangolare di circa 302 mq. Realizzato con struttura in cemento armato, tamponatura esterna con mattoni in cemento, aperture finestrate costituite da ferro e vetro, portoni in ferro e pavimento in battuto di cemento.

Il fabbricato è fornito di elettricità ed un camino di aspirazione fumi saldatura.

Esternamente è presente una tettoia di circa 90 mq..

L'immobile censito al sub. 7 è costituito da un basso fabbricato di mq. 32 realizzato in muratura con blocchi di cemento e porte esterne in ferro. Una parte di questa struttura è utilizzata dall'ENEL per la trasformazione da media a bassa tensione dell'energia elettrica, in forza di un contratto stipulato in data 13.06.2006 di durata sino al 31.05.2035, regolarmente trascritto antecedentemente all'atto di pignoramento e pertanto opponibile alla procedura esecutiva, con canone di € 4.000,00 oltre IVA.

2) Sull'area immobiliare è altresì presente una struttura mobile (tendone industriale) costituita da elementi in ferro protetti da telone di copertura ancorata al terreno, priva di pavimentazione e fondazioni, fornita di quadro elettrico per l'illuminazione interna. Detta struttura risulta abusiva e dovrà quindi essere demolita, come meglio specificato nella perizia.
3) Il terreno censito al Fg. 23 part. 39 è qualificato come seminativo con superficie di 4343 mq., sito a confine della via Pautasso frontalmente al mappale 321.

Si evidenzia che vi sono irregolarità edilizie come meglio descritte nella perizia redatta dal geom. Lorena Mattis cui si rinvia.

4) Quanto oggetto di vendita à libero e nella completa disponibilità della Procedura.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

DOTT. PIERO RABBIA
Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35
Tel. 0175258700 - fax. 0175258760
e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

1) La vendita avverrà in un unico lotto al prezzo base di **€ 175.000,00**, sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base, sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo minimo pari ad **€ 131.250,00**;
2) Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia unitamente e copia della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it e sul sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it; tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a giorni 30, ed ancheper estratto sul quotidiano "La Stampa".
3) Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo 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 dell'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 http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
4) L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,30 del giorno 26 gennaio 2027**, 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, ovverosia 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

DOTT. PIERO RABBIA
Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35
Tel. 0175258700 - fax. 0175258760
e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

5) In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

6) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:**

- le generalità dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale tra i coniugi), con espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte ovvero che renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa essere trasmessa tramite PEC per la vendita telematica 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o ente, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

  L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

  L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo

DOTT. PIERO RABBIA
Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35
Tel. 0175258700 - fax. 0175258760
e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015).

7) L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, che non potrà essere oltre 90 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

8) **All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

DOTT. PIERO RABBIA
Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35
Tel. 0175258700 - fax. 0175258760
e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

- 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, copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 (certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

9) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso la **Bene Banca, Filiale di Revello, ed intestato a "Tribunale di Asti - Fallimento n, 25/2018" con cod. iban: IT89Y0838246700000150101958; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico con causale "Tribunale di Asti Fallimento n. 25/2018 - 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 della vendita telematica il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

   L'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica tramite carta di credito o

DOTT. PIERO RABBIA
Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35
Tel. 0175258700 - fax. 0175258760
e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Curatore al soggetto offerente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione senza interesse alcuno.

10) L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti **le offerte verranno aperte il giorno 27 gennaio 2027 alle ore 9,30.**

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 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

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 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.

11) Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida: se l’offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita il bene verrà aggiudicato all’offerente; se l’offerta è inferiore al prezzo base ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il bene verrà aggiudicato all’offerente, salvo in cui - si ritenga che vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete che verranno indicate nel verbale, - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

DOTT. PIERO RABBIA
Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35
Tel. 0175258700 - fax. 0175258760
e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

12) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con l'apertura della gara telematica tra gli offerenti con le modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; 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 € 3.000,00. La gara avrà la durata di un giorno con inizio il 27 gennaio 2027 ore 9,30 e fine il 28 gennaio 2027 ore 12,00.** Il giorno della scadenza della gara il Curatore 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; - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta.
13) L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la **Bene Banca ed intestato a "Tribunale di Asti Fallimento n, 25/2018" con cod. iban: IT89Y0838246700000150101958**, il residuo prezzo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 90 giorni dall'aggiudicazione.
Dovrà versare altresì l'importo delle eventuali spese legate al trasferimento dei beni che il Curatore comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.
14) L'immobile sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla L. 47/1985 e D.P.R. 380/2011 con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, liberi da iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli, pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal geom. Lorena Mattis nella relazione di consulenza tecnica, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it,

DOTT. PIERO RABBIA
Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35
Tel. 0175258700 - fax. 0175258760
e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

www.giustizia.piemonte.it, che del presente costituisce parte integrante. Eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia dei vizi, mancanza di qualità, difformità, né potrà essere risolta.

15) Sulle vendite giudiziarie non è previsto né dovuto alcun compenso per mediazione.
16) Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Asti.

Spese della procedura: sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, i rimborsi spese e le anticipazioni dovuti al Curatore, le spese di registrazione, trascrizione e voltura nonché ogni altra inerente e conseguente compreso l'onorario del notaio rogante di gradimento della Procedura. I compensi, i rimborsi spese e le anticipazioni relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio saranno a carico dell'aggiudicatario stesso.

****

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del bando di vendita a e della relazione di stima, nonché l'assunzione dell'obbligo di provvedere all'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso in cui l'efferente intendesse avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto prima casa è tenuto a farne menzione nella dichiarazione dell'offerta.

Si prega di prendere nota che:

- il **Custode: è l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte srl, con sede in Torino Strada di Settimo n. 399/15 – tel. 011.4731714 / 011.485338 – fax 011.4730562 – e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it a cui rivolgersi per eventuali visite.**
- la vendita è soggetta ad IVA per quanto attiene gli immobili e ad imposta di registro per la vendita dei terreni, oltre alle imposte ipotecarie e catastali che dovranno essere

DOTT. PIERO RABBIA
Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35
Tel. 0175258700 - fax. 0175258760
e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

versate al notaio in sede del rogito di trasferimento della proprietà che potrà avvenire solo al totale saldo del prezzo.

Tutte le attività di vendita saranno svolte dal dott. Piero Rabbia, curatore della Procedura fallimentare, presso il proprio studio in Revello (cn), Via Vittorio Emanuele III° 35 e-mail: piero.rabbia@strabbia.it, telefono 0175258700. ove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita.

Revello, 20/11/2026

Il Curatore
Dott. Piero Rabbia