

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. 22/2022

Giudice Delegato: dott. Daniele Dagna

Curatore: dott. Piero Rabbia

Il Curatore

del fallimento n. 22/2022, dichiarato dal Tribunale di Asti in data 16/09/2022

- 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 il programma di liquidazione di cui all'art. 104 Ter L.F. depositato in Cancelleria il 29/11/2022;

-visto il decreto del Giudice Delegato del 9/12/2022 che approvava il programma di liquidazione ed autorizzava gli atti ad esso conformi;

-viste le relazioni dell'architetto Gianluca Talarico in atti contenenti tutti i requisiti previsti dall'articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

-visto l'esito della precedente gara del 28/10/2024.

Ciò premesso dispone la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili:

LOTTO DUE

Nel comune di Scafati (sa):

- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione al cespite riportato in Catasto Fabbricati Comune di Scafati (SA), alla via Dei Berardinetti n.139A, piano S1-T-1, al foglio 4, particella 285, sub 11, categoria A/3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 104 mq, sup. escl. aree scop. 98 mq, rendita € 418,33.

Il bene in oggetto di vendita, anche se si sviluppa su più livelli, fa parte di un edificio, realizzato dopo il 2007, sito in cortile comune con altre unità edilizie con accesso da via Berardinetti, traversa Baracconi (dal quale ha ingresso pedonale e carrabile) e quindi opportunamente riunito in unico lotto con annessa corte esterna.

L'edificio in cui è incluso il Lotto n.2 fa parte di un complesso edilizio di costruzione non antica, ampliato e modificato negli ultimi decenni, che si erge lungo la via Berardinetti, traversa Baracconi, e dalla quale le varie unità immobiliari hanno accesso pedonale e/o carrabile indipendente diretto o mediante una corte comune.

L'edificio in questione, oggetto di recente intervento di demolizione e ricostruzione in sito, con struttura portante in cls armato con solai in laterocemento e copertura piana, si compone di n. 2 unità immobiliari che si sviluppano in verticale, l'una al piano rialzato e l'altra al primo piano, dividendosi il piano seminterrato e avendo in comune di lastrico di copertura accessibile mediante il vano scala principale.

Inoltre alla proprietà acquisita è annessa anche una superficie di corte comune ad uso posto auto descritta graficamente nella scheda catastale e sita ad ovest del vano scala comune.

Dati catastali:

I beni sono così identificati all'Agenzia del Territorio:

- Catasto Fabbricati del comune di Scafati (SA), alla via Dei Berardinelli n.139A, piano S1-T-1, al foglio 4, particella 285, sub 11, categoria A/3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 104 mq, sup. escl. aree scop. 98 mq, rendita € 418,33

Confini

Unità immobiliare sita in Scafati (SA), alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27, piano interrato e primo confina a nord con corte esterna graffata alla stessa part. 285, ad est e sud con part. 720 e ad ovest con part. 293.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Dal confronto tra le planimetrie estratte dal Catasto Fabbricati di Salerno e le planimetrie dello stato dei luoghi redatte dal perito si rileva la non corrispondenza a livello piano primo a causa di una diversa distribuzione interna degli ambienti, nonché superfici più ampie di sporti sia a sud che a nord, nonché al piano primo in una diversa e maggiore estensione in lunghezza di entrambe le balconate sporgenti

Tali difformità risultano sanabili attraverso variazione catastale per ampliamento con procedura D.O.C.F.A.

Pratiche edilizie

L'edificio in oggetto fa parte di un edificio realizzato mediante:

- Permesso di costruire n. 33/07 del 28/08/2007, Pratica Edilizia n. 25151 anno 2005, rilasciata dal Comune di Scafati (SA), per la demolizione di un immobile esistente e ricostruzione sullo stesso sito d'impianto, con piano cantinato, piano terra adibito a deposito,

e piano primo adibito a residenza alla via Berardinetti Trav. Baraconi su mappale n° 285 del foglio 4.

Nelle Planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche si evidenzia che al piano rialzato sono state eseguite modifiche distributive interne e che la finestra sul prospetto est ha posizione e morfologia diverse, oltre alla già menzionata maggiore estensione in lunghezza delle balconate a sbalzo sia sul prospetto sud che nord.

Il piano seminterrato risultava invece assentito privo sia di pareti divisorie interne, atte al frazionamento, che di aperture a lume ingrediente posizionate sulle tompagnature a sud e ad est.

La piena legittimazione edilizia dello stato attuale non potrà comunque essere ottenuta in quanto non è possibile sanare l'aumento di superficie utile e di cubatura realizzata con la realizzazione al piano primo della verandina sullo sporto esposto a nord, che pertanto andrà rimossa.

Sarà invece possibile regolarizzare le altre difformità rilevate mediante apposita pratica comunale di *S.C.I.A. in sanatoria* relativamente alle modifiche distributive interne, riscontrate sia al piano seminterrato che primo, e alla modifica dei prospetti con aggiunta e/o modifica dimensionale di sporti ed aperture,

La pratica di sanatoria andrà integrata con la verifica delle strutture portanti in c.a. rilevate in aumento quantitativo (solette a sbalzo delle balconate sui prospetti esposti a sud e a nord) rispetto al progetto presentato e collaudato al Genio Civile di Salerno all'epoca della costruzione dell'edificio.

Il tutto come meglio descritte nell'allegato n. 11 alla perizia in atti

Gravami

I gravami sugli immobili oggetto di vendita risultano dall'allegato due della relazione peritale.

Stato del possesso

Durante gli accessi si è appurato lo stato di possesso del bene acquisito rilevando come questo sia in possesso ed occupato dal fallito e dalla propria famiglia.

Il tutto come meglio evidenziato dalle relazioni peritali e relativi allegati in atti che qui si richiamano.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

1) La vendita avverrà in due lotti al prezzo base di euro **111.000,00** due, 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 euro **83.250,00**;

2) Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed unitamente 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 sui siti ad esso collegati nonché per estratto sul quotidiano “La stampa edizione di Cuneo ed il “Mattino edizione di Salerno”; tra il compimento delle forme di pubblicità e l’incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a giorni 30.

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 22 luglio 2026**, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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.

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 previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo 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 60 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);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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. 22/2022" con cod. iban **IT29B0838246700000150000114**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico con causale "Tribunale di Asti fallimento n. 22/2022, il numero del lotto per il quale si intende gareggiare, e la dicitura 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 prima indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica tramite carta di credito o 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 al soggetto offerente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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 23 luglio 2026 alle ore 09,30.

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.

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 23 luglio ore 9,30 e fine il 24 luglio 2026 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 i 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 -Filiale di Revello- ed intestato a "Tribunale di Asti fallimento n. 22/2022" con cod. iban **IT29B0838246700000150000114** il residuo prezzo, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene 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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore.

14) Gli immobili saranno venduti a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano, 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 dall'architetto Gianluca Talarico nella relazione di perizia tecnica, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, e siti collegati, 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 le formalità di trasferimento ivi comprese le spese di registrazione, trascrizione, voltura, ed eventualmente del notaio rogante di gradimento della Procedura, nonché ogni altra inerente e conseguente, compresi gli oneri relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

DOTT. PIERO RABBIA

Revello (CN) - Via Vittorio Emanuele III° 35

Tel. 0175258700 - fax. 0175258760

e-mail: piero.rabbia@strabbia.it

La vendita è totalmente sottoposta ad imposte di Registro, Ipotecarie e Catastali.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del bando di vendita e delle relazioni 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'offerente intendesse avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto prima casa è tenuto a farne menzione nella dichiarazione dell'offerta.

Tutte le attività di vendita saranno seguite 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, 10/06/2026

Il Curatore
Dott. Piero Rabbia