

TRIBUNALE DI ASTI
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 73/2016

Giudice Delegato: Dott. Marco Bottallo
Curatore Fallimentare: Avv. Silvano Stroppiana
Vendita del 29/10/2025 h. 16:00

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO
CON PROCEDURA COMPETITIVA¹**

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, in qualità di Curatore del Fallimento n. 73/2016 Trib. Asti, debitamente autorizzato a procedere alla vendita dei beni del fallimento mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F. con decreti del G.D. 24/02/2021, 23/08/2021, 23/02/2023 e 05/03/2025,

AVVISA

che si procederà alle operazioni di vendita dei seguenti immobili di proprietà della società dichiarata fallita con sentenza n. 73 del 22/11/2016 del Tribunale di Asti.

LOTTO UNO

Descrizione sintetica dell'immobile L. 1 e sua identificazione catastale

Ampio UFFICIO (ex appartamento) di mq. 95 catastali, composto da due locali, ripostiglio, servizi igienici, terrazzo coperto e balcone sul retro, sito al 1° piano (2° fuori terra) di un edificio denominato Condominio "LIBERO", ubicato nella città di ASTI in Corso Torino n.2/angolo Piazza Porta Torino.

¹ Il presente documento ha pertanto la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Procedura di Vendita di quanto infra descritto, ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F..

Identificato al Catasto FABBRICATI del Comune di ASTI come segue:

- Sez. Urbana AT, Fg. 53 Part. 95, sub. 4, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani, superf. catastale 95 m², Rendita € 865,07, Indirizzo Corso Torino n. 2, Piano 1.

L'unità immobiliare sopra descritta ha diritto al Bene Comune Non Censibile (BCNC) sub. 26 (vano scala interno ai piani T-1), quest'ultimo comune anche all'unico altro Ufficio sub. 28 di proprietà di terzi confinanti e non oggetto di perizia che pure fa parte dell'edificio condominiale.

Competono all'immobile i proporzionali diritti alle parti, spazi ed impianti condominiali, come per legge ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile, pari a millesimi 51 (cinquantuno).

Descrizione dell'immobile L. 1 e del fabbricato condominiale

L'edificio condominiale di cui fa parte l'UFFICIO in esame, di vecchia costruzione risalente alla metà dell'ottocento, quindi successivamente ampliato nella parte retrostante ad Ovest e ristrutturato, attualmente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, ha forma irregolare assimilabile ad un trapezio rettangolo anche se con un risegamento nell'angolo Sud, e si compone di una manica principale frontistante la Piazza Porta Torino di cui fa parte l'Ufficio in esame, con la porzione Nord comprendente l'Ufficio elevata su due piani fuori terra e con la porzione a sud a tre piani solo nella parte retrostante ad Ovest, oltre ad un piano seminterrato con accesso dal cortile interno ad Ovest sul quale (cortile) non ha però diritto l'unità immobiliare oggetto di perizia, di una porzione a Sud-Ovest di forma pressochè quadrata ad un solo piano fuori terra oltre ad una porzione mansardata di ridotta altezza e di una piccola appendice a Nord-Ovest ad un solo piano f.t. adibita a magazzini.

L'edificio condominiale è ubicato in una zona di forte passaggio abbastanza centrale della città, piuttosto movimentata e con buon afflusso e circolazione di persone, commercialmente viva, mentre il fronte principale dell'ufficio ad Est si affaccia interamente sulla Piazza Porta Torino, anche se l'accesso avviene dal civico n.39 di C.so Torino tramite un vano scala comune unicamente ad altro ufficio complanare a quello oggetto di vendita al primo piano, scala ampia e luminosa, a forma pentagonale, con scalini in marmo e pianerottoli in Klinker colore grigio scuro, mentre il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato colore oro.

L'Ufficio presenta struttura portante con muri perimetrali ed interni in mattoni pieni come per tutta la costruzione condominiale, solai in struttura mista di C.A. e laterizi, tetto in tegole laterizie piane colore rosso su orditura in legno, con porzione a copertura del terrazzo in belle travi di legno 4 fili a vista sulla quale insiste in parte un impianto fotovoltaico di terzi confinanti, intonaco interno civile liscio, tinteggiatura bicolore grigio chiaro e grigio scuro con disegni di cornici nei soffitti, pavimenti in grosse piastrelle di monocottura colore beige disposte diagonalmente per tutti i locali eccetto che per la zona servizi igienici, serramenti in alluminio anodizzato colore Oro e vetrocamere, avvolgibili in plastica eccetto per le porte che si affacciano sul terrazzo coperto e sul balcone retro che ne sono prive, porte interne in legno a pannello pieno, portoncino blindato di ingresso dal vano scala, due bagni adiacenti tra

di loro e dotati l'uno di doccia, lavabo, water e bidet e l'altro al momento privo di sanitari ed utilizzato come semplice archivio, con pavimenti in ceramica cm.20x20 e pareti rivestite a mezza altezza con piastrelle cm.10x10 colore azzurrino, impianto elettrico sottotraccia, idro-sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata all'esterno sul terrazzo coperto e radiatori tradizionali in ghisa, balcone retro con semplice pavimento in cemento liscio e ringhiera di protezione in ferro, terrazzo coperto con tetto in legno a vista perlinato e pavimento galleggiante in piastrelle colore grigio, paratia di divisione con la porzione di terrazzo coperto adiacente, di terzi confinanti, posta in opera da questi ultimi, in lamiera a fasce orizzontali colore canne di fucile dell'altezza di cm. 205 circa, citofono.-

Nella parte retrostante dell'Ufficio, ad Ovest e sul terrazzo coperto, **vi è un ripostiglio abusivo** con pareti sottili in cartongesso ma privo di solaio di copertura, per cui se non fosse per il tetto di copertura del terrazzo, più alto, si potrebbe dire che si tratti di un locale a cielo aperto; il ripostiglio, dotato di porta di accesso in alluminio dal terrazzo, è abusivo dal punto di vista edilizio-urbanistico, neppure accatastato e non risulta sanabile poiché posto a distanza minima dal confine con l'adiacente porzione di terrazzo coperto di terzi, inferiore alle distanze legali, per cui non è stato valutato dal C.T.U. in perizia e dovrà essere demolito a cure e spese dell'acquirente all'asta pubblica.

Su una modesta porzione del tetto a copertura del terrazzo retro ufficio, insistono alcuni pannelli fotovoltaici che fanno parte dell'impianto costruito dalla ditta [REDACTED] nel 2011 e quindi di sua proprietà, poi ceduto nel 2018 alla Sig.ra [REDACTED], proprietaria dell'ufficio adiacente con relativo terrazzo coperto, ed il tutto dovrà continuare ad essere mantenuto in atto come si presenta attualmente.-

Confini dell'immobile L. 1

L'edificio "condominiale" di cui fa parte l'Ufficio oggetto di vendita L. 1, con riferimento alla mappa catasto terreni, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: Corso Torino su due lati, fabbricati con cortili pertinenziali di altre ditte in mappa al Fg.53 partic.544-320, striscia di terreno (strada del comune di Asti) in mappa al Fg.53 partic.543, fabbricati con cortili pertinenziali di altre ditte in mappa al Fg.53 partic.287-286-93.

L'unità immobiliare adibita ad Ufficio censita al catasto fabbricati al Fg.53 partic.95 sub.4, L. 1, sempre partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: Ufficio Sub.28 di proprietà della Sig.ra [REDACTED], vano scala comune Fg.53 partic.95 sub.26, unità immobiliare stesso condominio ma di altra ditta, vuoto su cortile condominiale interno sul quale l'Ufficio in oggetto non ha diritto.

Provenienza dell'immobile L. 1

La società fallita acquistò l'appartamento ad uso studio privato (categoria catastale A/10) dal Sig. [REDACTED], nato a ad [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED], con atto a rogito Not. Goffredo FERRARI di Asti del 05/04/2011 repert. 868/667, trascritto presso la Conservatoria di Asti il 07/04/2011 ai nn.3303/2224 (Prezzo di Acquisto € 163.000,00 dichiarato in atto).

Detto appartamento pervenne al Sig. [REDACTED] sopra generalizzato, per assegnazione di beni sociali di società dalla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], cf. [REDACTED], con atto a rogito Not. Giovanni GIRINO di Asti del 29/04/2003, repert. 88478, trascritto ad Asti il 20/05/2003 ai nn.5466/3812.

Regolarità catastale dell'immobile L. 1

In base al raffronto tra la situazione catastale attuale appena sopra descritta, rappresentata graficamente nella scheda planimetrica redatta da un Geometra di Asti nel 2010 come aggiornamento della situazione precedente ed in previsione della successiva vendita alla [REDACTED] avvenuta poi nel 2011, e la reale attuale situazione dei luoghi derivante da rilievi e misure effettuate dallo scrivente nel corso dei vari sopralluoghi effettuati, **risultano alcune difformità catastali** e precisamente:

- nella scheda catastale sono indicati tre locali ad uso ufficio con disimpegno separati da due pareti sottili in muratura (tramezzi), mentre in realtà oggi esistono due soli locali, senza più un tramezzo di separazione e con ingresso direttamente nell'ampio ufficio;
- è stato creato un ripostiglio nel locale ufficio centrale, a sud, non presente in scheda catastale, mediante la costruzione di un nuovo tramezzo in muratura con porta interna;
- sul terrazzo coperto esiste un ripostiglio con pareti in cartongesso e senza solaio di copertura, abusivo dal punto di vista edilizio e non indicato in catasto;
- la parete Ovest dei bagni, rappresentante la chiusura di locali realizzati in tempi più recenti rispetto alla più vecchia ed originaria porzione ad Est, è lievemente sbiecata rispetto alle altre murature più vecchie;
- l'altezza utile dei locali uffici attuale è di cm.315 contro i cm.317 indicati in catasto, con una differenza minima, mentre quella della zona bagni con relativo disimpegno è pressochè identica (differenza di soli cm.1);
- vi sono lievi difformità nella zona di separazione tra balcone e terrazzo coperto.-

Il C.T.U. ha riferito che, sulla base di quanto sopra esposto, ritiene **tutte queste difformità siano facilmente sanabili con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario**, e di ciò è stato tenuto conto nelle valutazioni del caso.-

Regolarità edilizia dell'immobile di cui al L. 1

L'edificio condominiale di cui fa parte l'Ufficio L. 1 caduto nel fallimento in esame, risulta essere stato costruito certamente in data antecedente il 01/09/1967, anzi più precisamente da documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico di Asti, risulta che a seguito di una **domanda presentata il 09/11/1956 dalla [REDACTED] per l'abitabilità** di una casa ampliata e sopraelevata in Piazza Torino n. 2, veniva rilasciato in data 26/11/1956 dal Sindaco di Asti alla Soc. medesima il "**Permesso di Abitazione n.835 prot.1956 n.144**", con la dichiarazione in calce che la casa ampliata e sopraelevata era abitabile a partire dal giorno 09/11/1956.-

Successivamente gli Uffici L. 1 oggetto di perizia, sono stati interessati dai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Asti:

- **D.I.A. n. 2007 del 27/10/1999** in capo alla Sig.ra [REDACTED] quale Amministratrice *pro-tempore* del condominio "*Liberò*", per restauro e risanamento conservativo delle facciate e delle parti comuni (cortile e tetto): nei disegni allegati rappresentanti lo stato degli immobili all'epoca, l'unità immobiliare oggetto di vendita era indicata come "Unità Abitativa" con terrazzo coperto retrostante;
- **Comunicazione per esecuzione di opere interne prot. n.1209 del 13/07/2001**: di questa pratica, repertoriata nell'elenco generale, non è stato reperito alcun documento, disegno o altro;
- **Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di Attività Edilizia Libera in Sanatoria n. 1777 del 12/11/2010**, presentata dal Sig. [REDACTED] all'epoca proprietario degli immobili, relativa ad interventi di manutenzione straordinaria in Sanatoria per opere eseguite in assenza di provvedimento autorizzativo (opere di redistribuzione degli spazi interni) con conseguente adeguamento degli impianti

tecnologici e rifacimento di alcune finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci, ecc...), il tutto relativo a due unità immobiliari contigue di cui quella censita al catasto fabbricati al Fg.53 partic.95 sub.4 attualmente oggetto di vendita e quella censita con il Sub.5 in seguito venduta a terzi: nei disegni allegati alla comunicazione gli immobili attualmente oggetto di perizia come L. 1, erano all'epoca indicati come vano scala, ingresso comune con altra adiacente unità immobiliare, disimpegno, n.3 locali uffici, altro disimpegno, due bagni, terrazzo coperto e balcone sul retro.-

Allegata alla documentazione depositata in Comune vi è una Relazione Tecnica di asseverazione di conformità da parte del Geom. [REDACTED], con studio in Asti, con la quale il tecnico dichiara la conformità delle opere al PRG vigente, agli strumenti urbanistici approvati ed al Regolamento Edilizio Comunale in vigore e che per esse la normativa statale e regionale non prevede di alcun titolo abilitativo;

- D.I.A. n. 162 del 22/04/2011 inoltrata alla Struttura Unica per le Attività Produttive (SUAP) da parte del Sig. [REDACTED] nella sua qualità di Legale Rappresentante sia della ditta [REDACTED] cf. [REDACTED] che della ditta [REDACTED] cf. [REDACTED], proprietarie rispettivamente dell'Ufficio Sub.4 e dell'abitazione sub.5, in seguito venduta a terzi, il tutto per "Rimozione di copertura mobile esistente e realizzazione di tettoia per copertura terrazzo esistente (di proprietà della SRL per la parte a copertura del Sub.4 e della SNC per quella a copertura del Sub.5) e successiva realizzazione di impianto di produzione energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica di proprietà della [REDACTED] [REDACTED], installato sul tetto della tettoia stessa" (tettoia in massima parte di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] ed in minima parte di proprietà della [REDACTED]).-

Relativamente a questa DIA il Comune di Asti (SUAP) nel maggio 2011 inviava comunicazione agli intestatari con la quale rilevava delle criticità nei lavori preventivati, ritenendo quindi la proposta non accoglibile per cui neppure i lavori potevano avere inizio.-

Seguiva una risposta da parte delle ditte [REDACTED] ed [REDACTED] al Comune di Asti (SUAP) sempre nel maggio 2011, con la quale venivano forniti chiarimenti in merito alla destinazione d'uso ad Uffici di parte dei locali, all'epoca di realizzazione della tettoia preesistente (ante 1967), mentre veniva riferito di modifiche apportate al progetto, per cui ancora pochi giorni dopo (25/05/2011) veniva presentato un nuovo progetto modificato a firma dell'Ing. [REDACTED] di Asti, quindi il SUAP con Raccomandata RR del 23/05/2011 indirizzata alla ditta [REDACTED] e p.c. all'Ing. [REDACTED], comunicava che in riferimento alla pratica DIA n.162 del 2011 e alla richiesta di documentazione integrativa prot. gen. 39603 del 10/05/11, l'ufficio stesso aveva provveduto a verificare le integrazioni prodotte in data 20/05/11 prot. gen. 43411 e che, pertanto, essendo già decorsi i termini di cui all'art.23 comma 1 DPR 380/01 (30 gg dalla presentazione della DIA) poteva essere dato inizio ai lavori.-

Seguiva una "Comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite" prot.65599 del 01/08/2011, depositata in Comune in data 01/08/2011 da parte della proprietà (le due Società sopra descritte) e dell'Ing. [REDACTED] quale progettista e direttore dei lavori, con la quale si dichiarava che i lavori erano stati ultimati in data 20/07/2011;

In ultimo si precisa che depositata nella pratica edilizia Comunale è presente una "Comunicazione di subentro nella titolarità dell'impianto di produzione energia elettrica" datata 07/03/2018, con la quale la Sig.ra [REDACTED] comunica all'Ente che ha rilasciato il titolo autorizzativo/abilitativo (Regione, Provincia, Comune, altro), il subentro nella titolarità dell'Impianto Fotovoltaico di potenza pari a 9,66 KW, sito in Corso Torino n.2 del Comune di Asti, precedentemente intestato alla [REDACTED] [REDACTED], autorizzato con DIA n.162 del 22/04/2011.-

Dal raffronto tra la situazione autorizzata dal Comune appena sopra descritta, rappresentata dagli elaborati grafici depositati agli atti e la reale attuale situazione dei luoghi derivante da rilievi e misure effettuate dallo scrivente nel corso dei vari sopralluoghi effettuati, risultano alcune difformità edilizie e precisamente:

- nei disegni di progetto sono indicati tre locali (due uffici ed un soggiorno) con disimpegno, separati da due pareti sottili in muratura (tramezzi), mentre in realtà oggi esistono due soli locali uso Uffici, senza più un tramezzo di separazione e con ingresso direttamente nell'ampio ufficio;
- il locale centrale indicato nei disegni comunali erroneamente come "Soggiorno", in realtà è un Ufficio a tutti gli effetti, così come risultante dai precedenti titoli autorizzativi ed in quanto non oggetto di modifica della destinazione d'uso nell'ultima D.I.A. n.162 del 22/04/2011;
- è stato creato un ripostiglio nel locale ufficio centrale, a sud, non presente in scheda catastale, mediante la costruzione di un nuovo tramezzo in muratura con porta interna;
- sul terrazzo coperto esiste un ripostiglio con pareti in cartongesso e senza solaio di copertura, abusivo dal punto di vista edilizio e non indicato in progetto;
- la parete Ovest dei bagni, rappresentante la chiusura di locali realizzati in tempi più recenti rispetto alla più vecchia ed originaria porzione ad Est, è lievemente sbiecata rispetto alle altre murature più vecchie;
- l'altezza utile dei locali attuale è di cm. 315 (cm.287 per la zona bagni con il relativo disimpegno) mentre nei disegni comunali non è indicata, per cui in relazione anche alla documentazione catastale, si ritiene corretta e comunque entro la tolleranza edilizia del 2%.-

Il C.T.U. ha riferito che, sulla base di quanto sopra esposto, ritiene che **gli Uffici in esame NON siano del tutto conformi alla normativa edilizio-urbanistica vigente, il tutto comunque facilmente sanabile con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, salvo il ripostiglio abusivo sul terrazzo coperto che dovrà essere demolito** (le sole esili pareti esterne in cartongesso) sempre con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, in quanto costruito a distanza inferiore a quella legale dalla restante porzione di terrazzo coperto di terzi confinanti, e di tutto ciò è stato tenuto conto nelle valutazioni del caso.

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale

Da indagini effettuate dal C.T.U. telematicamente via internet sul sito del Comune di Asti, il fabbricato condominiale con cortile annesso di cui fa parte l'Ufficio oggetto di vendita, ricade in "Zona T1 - Aree Residenziali di Trasformazione" del PRGC, disciplinata dall'Art.19 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e relativa tabella, mentre dall'analisi della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, gli immobili ricadono in Classe 2C, settori con moderate limitazioni urbanistiche – aree di pianura con sottosuolo caratterizzato (nei primi metri) da mediocri condizioni geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda, per le quali è necessario approfondire l'indagine, attraverso valutazioni specifiche, per individuare le più idonee tipologie di intervento, regolate dall'Art.11 delle NTA.

Vincoli e Oneri condominiali dell'immobile L. 1

L'unità immobiliare è trasferita con i vincoli, oneri ed obblighi afferenti le parti comuni e quant'altro contenuto nel Regolamento di Condominio, con annessa tabella millesimale e planimetria, allegato all'atto a rogito Notaio Luciano Ratti di Asti in data 23/07/1991, Repert.19190/9313, registrato ad Asti il

07/08/1991 al n.3039, ivi trascritto in pari data ai nn.6038/4478, regolamento le cui norme la parte acquirente si obbliga a rispettare per sè, successori ed aventi causa, e che accetta anche ai sensi dell'art.1341 c.c., nonché con i diritti spettati sul bene comune non censibile ai subb.4-28, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 53, particella 95, sub.26, Corso Torino n.2, piani T-1, il tutto come pervenuto alla parte alienante in base ai titoli ed al possesso.

Regime fiscale del trasferimento dell'immobile L. 1

L'Ufficio oggetto di vendita, L. 1, è pervenuto alla Società Fallita per acquisto dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] soggetto fisico, con atto a rogito Not. Goffredo FERRARI di Asti del 05/04/2011 Repert.868/667, in regime di IVA, pertanto **trattasi di vendita soggetta ad I.V.A.** con le aliquote di Legge in base sia alla posizione fiscale del venditore che a quella dell'acquirente.

APE e Certificazioni dell'immobile di cui al L. 1

Per l'ufficio in esame dotato di riscaldamento autonomo, è stato predisposto il necessario A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in data 28/03/2022 da parte di un tecnico abilitato di fiducia del sottoscritto, Geom. Mattia BELROSSO con studio in Albaretto Torre (CN).

Dalla lettura del citato A.P.E., regolarmente inviato al SIPEE della Regione Piemonte in data 28/03/2022 e protocollato con il codice APE n. 2022 206699 0023, con scadenza al 31/12/2023, risulta quanto segue:

- Ufficio sito al piano 1° (2° fuori terra), in Catasto Fabbricati al Fg.53 Part.95 Sub.4 del Comune di ASTI:
- **Classe Energetica Globale F** piuttosto scadente;
- Indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile: 316,43 kWh/m² anno;
- Indice di Prestazione Energetica Globale rinnovabile: 134,49 kWh/m² anno;
- Emissioni di CO2 = 68,39 kg/ m² anno .

Stato occupazionale dell'immobile di cui al L. 1

L'Ufficio caduto nel fallimento ed oggetto di vendita, composto da vari locali, servizi e terrazzo coperto è inutilizzato da alcuni anni per cui è da considerarsi libero al trasferimento.

Valutazione dell'immobile di cui al L. 1

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, Lotto 1, compresa la Palazzina Condominiale di cui fa parte, la loro ubicazione e posizione, accessi, destinazione d'uso e buono stato di conservazione, considerata la consistenza in superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare derivante da misure e rilievi effettuati in loco, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, della posizione urbanistica dei fabbricati ai sensi della Legge 47/85 nonché di quella catastale, dello stato locativo attuale e di quanto altro possa concorrere alla formazione del loro valore in comune commercio, riferito alla data dell'elaborato peritale, il C.T.U. ha proceduto alla stima dei medesimi .-

Il procedimento adottato è stato di tipo comparativo con immobili simili od assimilabili (anche per valori unitari al mq.) posti nelle vicinanze, mentre la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale (al lordo muri perimetrali) precedentemente calcolata, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti e non suscettibili di variazioni anche nel caso di eventuali lievi diversità nelle superfici calcolate .-

Ampia AUTORIMESSA di mq. 81 catastali, sita al piano seminterrato di edificio condominiale denominato "Condominio La Residenza", sito in Asti, Via Porta Romana n. 39.

Identificata al Catasto FABBRICATI del Comune di ASTI come segue:

Sez. Urbana AT, Fg. 77, Part. 6463, Sub 13, Zona Censuaria 1, Categ. C/6, Classe 4, Consistenza 81 m², Superficie Catastale 81 m²., Rendita € 393,23, Via Porta Romana n. 39, Piano S1.

L'unità immobiliare sopra descritta ha diritto al Bene Comune Non Censibile Fg.77, partic.6463, sub.22.

Competono all'immobile i proporzionali diritti alle parti, spazi ed impianti condominiali, come per legge ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile, pari a millesimi 34, (26,80/1000 in relazione all'Ascensore).

Descrizione dell'immobile L. 2

L'accesso all'autorimessa avviene dal cortile condominiale retro palazzo, ubicato in zona semicentrale della città, vicinanze Cattedrale e fabbrica della Saclà, distante circa mt. 1.050 in linea d'aria ed in direzione Sud-Ovest/Ovest dalla centrale Piazza Alfieri e ad un'altitudine sul livello del mare di circa mt.125, con accesso dalla via pubblica attraverso inizialmente ad una porzione di cortile dell'adiacente condominio confinante, quindi attraverso il cortile condominiale ed il tutto regolato da una sbarra con apertura/chiusura automatizzata.

L'autorimessa, vista la sua notevole ampiezza, è da considerarsi alla stregua di un magazzino, è sita nell'angolo Sud-Ovest della palazzina, ha forma pressochè rettangolare con una appendice nella parte sud-est, ed è in posizione seminterrata.

L'autorimessa confina ad Ovest con il cortile condominiale, laddove avviene l'accesso tramite due ampi portoni in ferro e vetri a doppio battente, a nord e ad est con locali interni del condominio parte privati e parte condominiali e a Sud con area a verde catastalmente di proprietà del condominio anche se di uso pubblico, area che è posta all'incirca al livello di metà altezza del garage.

La palazzina condominiale di cui fa parte il garage in esame, pur risalendo alla fine degli anni '60, presenta condizioni di manutenzione e conservazione che possono definirsi normali e quindi discrete, si eleva su quattro piani fuori terra + piano seminterrato dove si trova l'autorimessa in oggetto, e si compone complessivamente di n.12 alloggi con relative cantine, n.9 autorimesse ed un bene comune non censibile (Fg.77, partic.6463, sub.22, - ex Area Urbana di mq. 22), con forma ad "L" e fronte principale ad Est prospettante sulla Via Porta Romana, nel quale si trova il portoncino condominiale di accesso al vano scala civico n.39, vano scala che tramite un percorso pedonale interno conduce anche al piano seminterrato e quindi al cortile retro palazzo sul quale si affaccia il garage, il tutto servito da ascensore che sbarca anche al piano seminterrato.

L'Autorimessa presenta struttura portante con pilastri e travi in C.A. come tutta la Palazzina, muri perimetrali di tamponamento in mattoni forati e malta cementizia, solaio in struttura mista di C.A. e la-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

terizi, pavimento in battuto di cemento, intonaco interno civile liscio, impianto elettrico, due portoni a doppio battente in lamiera con parte superiore vetrata, n.3 finestrotti a filo soletta nella parete Sud parzialmente controterra, ecc..., mentre il locale è attraversato da varie tubazioni condominiali al livello del sottosoletta .-

Confini dell'immobile L. 2

L'edificio "condominiale" di cui fa parte l'Autorimessa del Lotto 2, con riferimento alla mappa catasto terreni, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: altro Condominio in mappa catasto terreni al Fg.77 partic.8181, Via Porta Romana (terreno in mappa al Fg.77 partic.8122), area a verde di uso pubblico, terreno Fg.77 partic.1437-6121, altro condominio in mappa al Fg.77 partic.8207.

L'autorimessa in vendita, Lotto 2, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: autorimesse indicate con le lettere "C-D" nel tipo-planimetrico allegato al Regolamento Condominiale depositato con verbale rogato Notaio Bruno Marchetti in data 04/09/1970 repert.5235, locale contatori Enel, vano ascensore, corridoio comune cantine e cantina n.11 di terzi, sempre indicati nel citato tipo-planimetrico, terrapieno sotto area verde di proprietà condominiale ma ad uso pubblico a sud, cortile condominiale ad ovest.

Provenienza dell'immobile L. 2

La [REDACTED] fallita acquistò l'autorimessa dalla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (AT) il [REDACTED] cf. [REDACTED], con atto a rogito Not. RATTI Luciano di Asti del 29/09/2011, repert. 50581/29567, trascritto presso la Conservatoria di Asti il 06/10/2011, Reg.Gen.9254, Reg.Part.6375.

A sua volta detto immobile pervenne alla Sig.ra [REDACTED] per acquisto dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED], con atto a rogito Not. CAMUSSO Marco di Montiglio (AT) del 23/02/1982, repert. 15551/5802, trascritto presso la Conservatoria di Asti il 12/03/1982, Reg.Gen.1857, Reg.Part.1475 e quindi ampiamente fuori ventennio (oltre 40 anni).

Regolarità catastale dell'immobile L. 2

Dal raffronto tra la situazione catastale in atti e quella reale in loco, quest'ultima derivante da rilievi e misure effettuate dal C.T.U. nel corso del sopralluogo del 27/08/2021, **risultano alcune lievi differenze interne** dovute ad un non perfetto disegno della scheda catastale all'epoca (1970), peraltro in scala ridotta 1:200, oltre ad altre lievi difformità nelle dimensioni dei due portoni di accesso e nel posizionamento delle due finestre verso Est, oltre che del portone verso Nord, **il tutto comportante comunque variazioni nel calcolo della Rendita Catastale (il 7% circa in meno) in quanto la superficie interna netta risulta di mq.75,29 quindi inferiore rispetto a quella catastale (consistenza) di circa mq.5,71**, mentre la superficie lorda reale (compresi i muri perimetrali esterni e quelli interni confinanti con altre proprietà al 50%) risulta di circa mq. 86,53 contro i mq.81 indicati nella visura catastale, misura quest'ultima certamente errata poiché uguale a quella della consistenza catastale (mq.81), il che presupporrebbe l'esistenza di un garage privo di muri perimetrali di delimitazione, circostanza che all'evidenza non ricorre nel caso di specie.-

Il C.T.U. ha dato atto che il lotto di terreno sul quale insiste l'edificio condominiale in esame, in mappa al Fg.77 partic.6463, ha una superficie catastale di mq.1.620, mentre in realtà detta superficie è sensibilmente inferiore (mq.820 circa), sia perché l'area a verde sita a Sud della palazzina (mq.460

circa) è di fatto di uso pubblico e l'Amministratore condominiale ritiene che la stessa non faccia parte del condominio, sia perché altra striscia di terreno ad Est (mq.340 circa) è in realtà occupata dalla Via Porta Romana, per cui in conclusione la superficie del mapp.6463 effettivamente al servizio del condominio, compresa l'impronta del fabbricato stesso, risulta di circa mq.820, ovvero circa la metà di quella catastale.-

Regolarità edilizia dell'immobile L. 2

In base a ricerche telematiche effettuate sul portale SUE del Comune di Asti, all'acquisizione di dati da rogiti notarili più o meno recenti che hanno interessato l'autorimessa oggetto di perizia ed altri immobili stesso condominio, alla richiesta telematica all'Ufficio Tecnico di Asti per ricerca pratiche edilizie del caso ai fini della loro consultazione ed estrazione di copie, con successiva risposta negativa (dopo circa 4 mesi), alla successiva richiesta telematica all'Archivio Storico di Asti per ricerca pratiche edilizie con risposta dell'Ufficio stesso e conseguente accesso diretto presso questi uffici di Asti, il C.T.U. si è posto in grado di riferire quanto segue.

L'edificio condominiale di cui fa parte il Garage Lotto 2, risulta essere stato costruito dopo il 01/09/1967 e precisamente in forza di **Licenza di Costruzione n. 759/1968** rilasciata in data 21/08/1968 dal Sindaco di Asti al Sig. [REDACTED] (Pratica Edilizia n.170/1968), previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 09/08/1968;

- Precedentemente, con Domanda permesso nuova opera edile a firma del Sig. [REDACTED] protocollata in Comune ad Asti il 01/08/1968 al n.25686/3, veniva richiesto il Permesso per la costruzione di una casa per abitazione civile in Asti, Via Pollenzo "A", sul lotto n.5 del planivolumetrico approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 20/03/1968, con allegato progetto esecutivo a firma dell'Ing. [REDACTED] di Asti in tre copie di cui una vistata dai VV.FF.;

- Successivamente il Sig. [REDACTED], residente in Castagnole Lanze (AT), presentava domanda al Sig. Sindaco di Asti in data **27/12/1968 prot.43021/3**, al fine di ottenere il **Cambio intestazione permesso Edilizio**, avendo acquistato dal Sig. [REDACTED] il terreno in Asti Via Pollenzo "A" Lotto 5, con sottostante dichiarazione e firma del Sig. [REDACTED] di conferma ed autorizzazione della modifica di intestazione; in calce al documento, presumibilmente nel senso di approvazione, venivano apposti timbri e firme del Vice Ingegnere Capo Dott. Ing. [REDACTED], quindi dell'Assessore all'Urbanistica Avv. [REDACTED];

- Ancora, nel seguito il complesso condominiale comprendente l'Autorimessa Lotto 2 in vendita, è stato interessato da una **Richiesta di Permesso Edilizio** a firma del Sig. [REDACTED], protocollata in Comune con il **n.14893 in data 30/07/1970**, per poter recintare l'area prevista quale porzione di una futura piazzetta, in attesa che venga attuato il P.R.G.; in calce al documento veniva apposta una postilla in data 01/09/1970 con la sigla presumibilmente dell'Assessore all'Urbanistica Avv. [REDACTED], qui riportata tale e quale: *"Alla segreteria per l'approvazione: poiché l'area deve essere dismessa gratuitamente al Comune, penso più conveniente acquisirla e poi affittarla in attesa di utilizzazione ad uso pubblico"*;

- In ultimo veniva inoltrata al Sig. Sindaco in data **Agosto 1970 prot.16317**, una **comunicazione** del Sig. [REDACTED] con la quale il medesimo si dichiarava disposto a dismettere gratuitamente al Comune l'area posta a sud del fabbricato, vincolata in P.R.G. a strada e piazza, area per la quale era stata usufruita la cubatura del fabbricato recentemente ultimato, quindi nel contempo proponeva al Comune, nel caso questo non fosse interessato ad assumere la manutenzione dell'area in attesa di

attuare il P.R.G., di poterne usufruire curandone la manutenzione e dichiarando di lasciarla libera a semplice richiesta del Comune; nello spazio laterale del documento, presumibilmente nel senso di approvazione, veniva apposta la firma del Vice Ingegnere Capo Dott. Ing. [REDACTED] in data 31/08/1970, quindi inserita in data 01/09/1970 la dicitura "Alla Segreteria per gli atti necessari" con il timbro e la firma dell'Assessore all'Urbanistica Avv. [REDACTED].

In base al raffronto tra la situazione autorizzata dal Comune ed appena sopra descritta, e la reale attuale situazione dei luoghi derivante da rilievi e misure effettuate dal C.T.U. nel corso del sopralluogo del 27/08/2021, **risultano svariate difformità edilizie** e precisamente:

- nel progetto autorizzato nel 1968, in luogo dell'attuale ampia ed unica autorimessa in vendita, erano previsti due più piccoli garages adiacenti tra di loro e dotati ciascuno di portone sul cortile retro palazzo, siglati con le lettere "a-b", modeste porzioni di altre due autorimesse adiacenti a Nord, siglate con le lettere "c-d", quindi una cantina adiacente ad Est di pari larghezza indicata con il n.11, altre tre cantine più piccole a seguire indicate con i nn.10-9-8, porzione di disimpegno condominiale e piccola porzione del vano ascensore, infine altra cantina adiacente il vano ascensore indicata con il n.12;
- l'altezza utile interna dei locali al piano seminterrato era prevista in 220 cm., mentre in realtà questa è stata aumentata a cm.246, come attualmente esistente;
- nel progetto del 1968 era prevista una sola finestra nella parete Sud parzialmente controterra, ampia circa il doppio di una di quelle oggi esistenti, anche se il disegno dell'epoca non è molto chiaro, mentre in realtà sono state realizzate n.3 finestre già dall'origine così come correttamente indicate nella scheda planimetrica catastale redatta nel 1970.

Queste difformità, a parere del perito che ha redatto la relazione di stima, possono ritenersi sanabili coinvolgendo in parte anche l'intero condominio, poiché l'impronta planimetrica dell'attuale autorimessa al piano seminterrato corrisponde esattamente a quanto acquistato dalla [REDACTED] nel 2011 ed a quanto acquistato dai suoi danti causa sin dall'origine della costruzione dell'intero condominio, giusta il tipo-planimetrico allegato al Regolamento Condominiale depositato con verbale rogato Notaio Bruno Marchetti in data 04/09/1970, repert.5235, registrato ad Asti il 15/09/1970 al n.2510 ed ivi trascritto il 07/09/1970 ai nn. 6581/5152, fatto predisporre dall'impresa costruttrice una volta ultimata la costruzione e prima di procedere con tutte le vendite delle unità immobiliari, comprese le parti comuni.-

Dalla consultazione di questo tipo-planimetrico, risultano altre difformità edilizie inerenti tutto il piano seminterrato, quindi altre cantine di privati e parti comuni quali disimpegni e corridoi, il locale caldaia il deposito Nafta, l'altezza del piano, ecc... -

Dalla documentazione edilizia acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, nonché presso l'Archivio Storico della Città, NON risultano dichiarazioni di inizio e fine lavori e neppure alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità, mentre dalla lettura dell'Atto Not. Marco Camusso di Montiglio del 23/02/1982 repert.15551/5802 di vendita dell'Autorimessa dal Sig. [REDACTED] alla Sig.ra [REDACTED] dante causa della ditta fallita, risulta che la palazzina denominata "Condominio La Residenza" è stata dichiarata abitabile dal Sindaco di Asti con provvedimento del 16/09/1970 n.2412 prot.n.40/1970.

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale

Da indagini effettuate dal C.T.U. telematicamente via internet direttamente presso l'Ufficio Tecnico Municipale di ASTI, l'Autorimessa in questione fa parte di Edificio Condominiale ubicato per la mag-

gior parte in zona "B3.7 - Aree Residenziali Consolidate e di Consolidamento" del PRGC, regolata dall'Art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione, con la sola porzione a Sud della palazzina ricadente invece in "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport" regolata dall'Art.8 delle NTA, mentre dall'analisi della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile ricade in Classe 2C, settori con moderate limitazioni urbanistiche - aree di pianura con sottosuolo caratterizzato (nei primi metri) da mediocri condizioni geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda, per le quali è necessario approfondire l'indagine, attraverso valutazioni specifiche, per individuare le più idonee tipologie di intervento, regolate dall'Art.11 delle NTA

Vincoli e Oneri condominiali dell'immobile L. 2

L'unità immobiliare è trasferita con i vincoli, oneri ed obblighi afferenti le parti comuni e quant'altro contenuto nel Regolamento di Condominio, con annessa tabella millesimale e tipo-planimetrico, depositato con verbale rogato dal Notaio Bruno Marchetti in data 04/09/1970, Repert.5235, registrato ad Asti il 15/09/1970 al n.2510, ivi trascritto in data 07/09/1970 ai nn.6581/5152, regolamento le cui norme la parte acquirente si obbliga a rispettare per sé, successori ed aventi causa, e che accetta anche ai sensi dell'art.1341 c.c., il tutto come pervenuto alla parte alienante in base ai titoli ed al possesso.

Regime fiscale del trasferimento dell'immobile L. 2

L'Autorimessa in vendita, Lotto 2, è pervenuta alla ██████ Fallita per acquisto dalla Sig.ra ██████ ██████ soggetto fisico, con atto a rogito Not. Luciano RATTI di Asti del 29/09/2011 repert.50581/29567, in regime di IVA, pertanto la presente vendita sarà soggetta ad I.V.A. con le aliquote di Legge in base sia alla posizione fiscale del venditore che a quella dell'acquirente.

APE e Certificazioni L. 2

L'APE non è necessaria in quanto il locale non è riscaldato.

Stato occupazionale L. 2

L'Autorimessa in vendita, Lotto 2 è attualmente occupata da beni mobili della società fallita ed è comunque da considerarsi libera al trasferimento con onere di smaltimento dei beni mobili ivi presenti di proprietà del fallimento ove derelitti e non tempestivamente rimossi.

Valutazione dell'immobile di cui al L. 2

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in vendita, Lotto 2, la sua ubicazione e posizione, accesso, destinazione d'uso e buono stato di conservazione, tenuto conto della sua ampia consistenza in superficie catastale che lo rende in parte più assimilabile ad un magazzino che ad una autorimessa, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, della sua posizione urbanistica e catastale, del suo stato locativo attuale e di quanto altro possa concorrere alla formazione del suo valore in comune commercio, riferito alla data odierna, il C.T.U. ha proceduto alla stima del medesimo .

Il procedimento adottato è stato di tipo comparativo con immobili simili od assimilabili (anche per valori unitari al mq.) posti nelle vicinanze, mentre la stima è stata eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie catastale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti e non suscettibile di variazioni anche nel caso di eventuali lievi diversità nella superficie considerata .

- Visto il Programma di liquidazione approvato dal G.D. con Decreti del 24/02/2021, 23/08/2021 e 23/02/2023 ed il Decreto del G.D. 05/03/2025;
- ritenuto di fissare udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona,

AVVISA

che il giorno **29/10/2025 h. 16.00** presso il proprio studio in Alba (Cn), Via Cerrato n° 1 procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "*Regolamento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito www.astetelematiche.it nella sezione "*Le aste telematiche*" alla pagina "*Modulistica*".

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati dal Curatore con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso la vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- ogni singolo Lotto verrà trasferito secondo la clausola di c.d. "*visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione*", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova e/o in cui si troveranno i beni costituenti i lotti al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso dei beni costituenti i singoli Lotti, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza delle unità immobiliare componenti i lotti, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita. La vendita in oggetto sarà, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente;
- inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente al singolo Lotto. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità dei beni costituenti il Lotto intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;

- sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;
- l'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli Enti immobiliari componenti i singoli Lotti, loro parti e relativi impianti, alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità;
- l'acquirente accetta incondizionatamente il singolo Lotto, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni che li compongono. Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi, l'acquirente:
 - - rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita; e
 - - s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente al Lotto oggetto della vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE® *** **

LOTTO UNO

Prezzo base: € 150.000,00 (Euro Centocinquantamila/00).

Offerta minima: € 112.500,00 (Euro Centododicimilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

LOTTO DUE

Prezzo base: € 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00).

Offerta minima: € 33.750,00 (Euro Trentatremilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00.

*** **

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito/debitore - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, - personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà formularla o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., o quale procuratore dell'offerente - 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**. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 28/10/2025**, inviandole 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 un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mez-

zo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed 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 (va marcato che questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura fallimentare;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Curatore della procedura fallimentare;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio del soggetto offerente; qualora questi risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è mi-

- norenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed allegato 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 da un avvocato quale mandatario in virtù di procura speciale dell'offerente o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;
 - il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in mancanza, il soggetto titolare del diritto alla restituzione sarà onerato di presentare al Curatore apposita istanza scritta che dovrà indicare l'IBAN del c.c. dal quale la cauzione è stata bonificata ed il soggetto beneficiario, ciò onde consentire al Curatore l'adempimento degli obblighi restitutori;
 - 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;

- se l'offerente intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni; in tal caso dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiarne, salva la facoltà di provvedere successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585 u.c. c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione ex art. 179 del codice civile del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del co-

dice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità giuridica), copia del documento (ad esempio, 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 soggetti interessati, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, il quale la sottoscriverà oltre che a nome proprio anche a nome degli altri interessati;

- se l'offerta è presentata da soggetto diverso dall'offerente (c.d. "presentatore"), si invita l'offerente, su base volontaria e per dirimere ogni possibile dubbio, a produrre copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e l'atto con cui lo ha incaricato.

CAUZIONE E BOLLO

L'offerente, **prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica**, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato al Tribunale di Asti: "*Fall. n. 73/2016 c/o Curatore Avv. Stroppiana Silvano*" al seguente **IBAN: IT35U0853022501000000268656** si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale: "Fall. n. 73/2016 Trib. Asti, lotto ..., versamento cauzione"** e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che **l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora non venga riscontrato **l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare entro la predetta tempistica, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 445/2000. Il bollo dovrà essere pagato tramite il portale dei servizi telematici, indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, accedendo alla Sezione "Pagamento di bolli digitali" e seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (vds. più sopra nella parte Presentazione dell'offerta). Il versamento potrà essere effettuato con carta di credito o bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, entro 10 giorni, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.

PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, 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.

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 provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

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 dal sottoscritto Curatore non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

Il sottoscritto Curatore:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:
 - completezza delle informazioni richieste;
 - completezza della documentazione da allegare necessariamente;
 - verificherà entro i termini indicati l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;
 - provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il Curatore procederà come di seguito:

- a) ove l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) ove l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma comunque pari o superiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), sarà salva la facoltà del Curatore di tenere ferma l'offerta e di disporre un nuovo incanto sul prezzo base offerto.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando l'offerta migliore in base ai criteri di legge); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte della professionista delegata.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, rimanendo, tuttavia, l'offerente ammesso alla gara libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 29/10/2025 al 04/11/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti, ciò per dare la possibilità a tutti i partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al Curatore l'elenco delle offerte in aumento;
- il Curatore provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo P.E.C. o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite 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 invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara ed in esito agli 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;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Curatore unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

OFFERTE MIGLIORATIVE

La Procedura si riserva la possibilità di sospendere la vendita ove nei dieci giorni successivi all'asta pervenga una "Proposta migliorativa" almeno pari al prezzo di aggiudicazione (provvisoria) maggiorato del 10%. I "dieci giorni" decorreranno dalla data dell'asta.

La "Proposta migliorativa" - da recapitare in busta chiusa all'ufficio del Curatore in Alba, Via Cerrato n. 1 nei termini, - dovrà essere formulata secondo le condizioni di vendita dettate dal presente Avviso di Vendita e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare a titolo di cauzione, pari ad almeno il 10% dell'importo contenuto nella Proposta medesima.

Nel caso in cui l'offerta migliorativa sia dichiarata ammissibile, verrà indetto un nuovo esperimento di vendita sul prezzo indicato nell'offerta migliorativa che rimarrà vincolante per l'offerente ove il nuovo esperimento di vendita non si concluda con l'aggiudicazione ad un prezzo più elevato.

Il Curatore rammenta, in ogni caso, che la vendita non potrà essere perfezionata ove si verificano i presupposti di cui all'art. 108, comma 1, L.F., a norma del quale «il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori (se nominato) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 (dal deposito dell'informativa al

Giudice Delegato in ordine all'intervenuta definitività nell'aggiudicazione), impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato».

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Ove non pervengano proposte migliorative nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario provvisorio verrà dichiarato aggiudicatario definitivo e dalla comunicazione di tale dichiarazione decorreranno i termini per il pagamento del saldo prezzo.

DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Pagamento da parte dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (così conteggiato: prezzo di aggiudicazione, sommata l'IVA di legge, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 30 giorni dall'aggiudicazione.

Verserà 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; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Curatore.

Spese di trasferimento

- **sono a carico dell'aggiudicatario:**

- le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;

Mancato pagamento del saldo prezzo

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

*** **

VISITE E INFORMAZIONI GENERALI

Per concordare i tempi dell'eventuale visita e per informazioni di carattere tecnico contattare il Geom. Luciano BOSCA, Tel. 339.1760245, E-mail lucianobosca@tiscali.it.

Per informazioni e chiarimenti di carattere generale contattare il sottoscritto Curatore Avv. Silvano STROPPIANA con studio in Alba, Via Cerrato n. 1: Tel. 0173.35129; E-mail: silvano@legalestroppiana.it.

Si precisa che la partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;
- l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omezzo il nominativo del fallito e di eventuali terzi, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale nonché ad ogni altro documento utile a descrivere i beni, dovrà essere inserito 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte sul sito www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Asti e sul periodico Aste Giudiziarie edizione nazionale,



Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu



nonchè sul Portale delle Vendite Pubbliche, con delega delle attività inerenti la
pubblicità ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., il tutto almeno 45 giorni prima

Alba, 11/08/2025.-



Il Curatore

Avv. Silvano STROPPIANA

