

TRIBUNALE DI ASTI

Procedura di Liquidazione Controllata n. 21/2025

Giudice Delegato: Dott. Daniele Dagna

Liquidatore: Dott. Giovanni Imberti

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Giovanni Imberti, in qualità di Liquidatore della procedura in epigrafe, in conformità con il Programma di Liquidazione precedentemente approvato dalla S.V. Ill.ma,

COMUNICA

la messa in vendita dei beni di proprietà della procedura, situati nel Comune di Alba (CN) in Corso Bra n. 10/1, mediante procedura competitiva telematica asincrona.

Sommario

Descrizione beni in vendita (Lotto Unico).....	1
Condizioni economiche e data della vendita	2
Modalità di partecipazione e presentazione delle offerte.....	2
Cauzione	5
Esame delle offerte	6
Svolgimento della gara	6
Pagamento del prezzo e trasferimento del bene.....	8
Avvertenze.....	8
Possesso.....	10
Visite.....	10
Pubblicità.....	10

Descrizione beni in vendita (Lotto Unico)

Bene 1 - Fabbricato residenziale: Piena proprietà di unità abitativa posta al piano secondo (dotato di ascensore), composta da ingresso diretto sul soggiorno (mq 28,75), ripostiglio (mq 0,81), disimpegno (mq 4,80), due bagni (rispettivamente di mq 5,30 e 4,60), cucina (mq 13,40) e due camere (rispettivamente di mq 15,20 e 14,05).

Caratteristiche: Riscaldamento autonomo con radiatori, produzione di acqua calda con caldaia a gas indipendente.

Superfici: Area calpestabile dell'appartamento mq 86,91; tre balconi per totali mq 25,25 calpestabili; cantina pertinenziale al piano interrato di mq 6,10 calpestabili.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Alba, Foglio 12, mappale 487, sub. 17,

Cat. A/2, classe 2, Consistenza 6 vani, R.C. € 433,82, Piano S1-2.

Bene 2 - Autorimessa: Piena proprietà di locale autorimessa posto al piano interrato.

Superfici: Area calpestabile mq 14,60.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Alba, Foglio 12, mappale 487, sub. 24,

Cat. C/6, classe 2, Consistenza 15 mq, R.C. € 48,81, Piano S1.

Bene 3 - Beni mobili: Arredi presenti all'interno dell'abitazione, costituiti da: cucina completa di elettrodomestici, tavolo con 6 sedie, mobile, letto matrimoniale, armadio ad ante scorrevoli, due letti singoli, armadio a due ante scorrevoli, arredo soggiorno (tavolo in vetro, 6 sedie, due divani a due posti, credenza) e un condizionatore.

I beni sono meglio descritti in ogni loro parte nelle rispettive perizie estimative consultabili sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it>) e sul sito **www.astegiudiziarie.it**, alle quali si fa pieno ed incondizionato riferimento.

Condizioni economiche e data della vendita

Il prezzo base di vendita viene fissato come segue:

Prezzo base: **€ 220.000,00**

Offerta minima: **€ 165.000,00**

Cauzione: **10% del prezzo offerto**

Inizio operazioni di vendita: **12/05/2026 alle ore 12:30**

Modalità: **Telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**

Modalità di partecipazione e presentazione delle offerte

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente od a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare.

La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare è valida solamente con l'assistenza di un procuratore legale. La dichiarazione di nomina della persona per la quale

è stata fatta l'offerta deve essere effettuata presso lo studio del Liquidatore entro tre giorni dalla data della vendita, depositando il mandato (art. 583 c.p.c.). L'offerta fatta a mezzo di mandatario deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio, concernente l'esplicita indicazione del bene da acquistare (art. 579, 2° comma c.p.c. – art. 1392 c.c.).

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere redatte esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia **e depositate entro le ore 12:30 del giorno antecedente l'udienza di vendita.**

Le offerte dovranno essere redatte attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica".
- oppure dal portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto "procedi sul portale delle vendite pubbliche", previa registrazione.

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 D.p.r. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità e trasmessa unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo telematico (€ 16,00), all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si precisa che l'offerta d'acquisto deve **indicare**, tra le altre informazioni di cui al citato modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia:

1) *per le persone fisiche*: deve essere sottoscritta dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome e cognome; data e luogo di nascita; codice fiscale; residenza; recapito telefonico; eventualmente indirizzo email e/o Pec; stato civile con indicazione, se coniugato e del regime patrimoniale (se il regime patrimoniale è quello della comunione legale di beni,

allora vanno inseriti i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta);

1bis) per le società ed altri enti: deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente; sede sociale; numero di iscrizione al Registro delle Imprese; codice fiscale; recapito telefonico; indirizzo email e Pec; nome e cognome del legale rappresentante; data e luogo di nascita del legale rappresentante; codice fiscale del legale rappresentante; residenza del legale rappresentante;

2) il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);

3) il lotto a cui l'offerta è riferita;

L'offerta sarà **inammissibile** se:

1) il prezzo offerto è inferiore al prezzo base sopra indicato;

2) qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore alla somma indicata.

All'offerta d'acquisto **vanno allegati**:

1) nel caso di:

- *persona fisica*, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della 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 del versamento del prezzo);

- *società od altro ente*, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;

2) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra

indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

3) nel caso di più offerenti: copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.

4) nel caso di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato: copia, anche per immagine, della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente una cauzione **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla Procedura: "LIQUIDAZIONE CONTROLLATA" al seguente IBAN

IT16G0845046100000000037509, causale: **Versamento cauzione vendita telematica**.

Tale importo verrà integralmente trattenuto a titolo di penale nell'ipotesi di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Il suddetto bonifico dovrà essere disposto con tempistiche idonee a garantire l'effettivo e materiale accredito delle somme entro e non oltre la data e l'ora fissate quale termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Qualora, nel giorno stabilito per l'udienza di vendita telematica, non si riscontri l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura nel rigoroso rispetto delle tempistiche testé richiamate, l'offerta depositata sarà dichiarata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito dell'espletamento della gara, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari. Detta restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario, a valere sulle medesime coordinate del conto corrente originariamente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

Si precisa, infine, che l'offerta presentata è da intendersi irrevocabile e non precostituisce, di per sé, alcun diritto automatico all'acquisto, restando in ogni caso salva e

impregiudicata la facoltà del Giudice Delegato di disporre la sospensione delle operazioni di vendita.

Esame delle offerte

Le operazioni di esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara competitiva avranno luogo avvalendosi della piattaforma telematica www.astetelematiche.it. Con un anticipo di almeno trenta minuti rispetto all'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica provvederà a trasmettere il codice univoco di partecipazione all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) precedentemente utilizzato per l'invio dell'offerta. Tale codice consentirà l'accesso alla specifica area riservata, fermo restando l'obbligo per l'utente di aver preventivamente perfezionato la propria registrazione sul portale www.astetelematiche.it.

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte di acquisto sarà effettuata dal Liquidatore esclusivamente nella data e nell'orario fissati per l'udienza di vendita telematica.

In tale sede, il Liquidatore procederà alla disamina delle offerte ricevute, verificandone la corretta formulazione, la regolarità formale, la completezza delle informazioni e della documentazione allegata, nonché l'effettivo e tempestivo accredito della cauzione e la congruità del relativo ammontare. Il positivo riscontro di tali requisiti determinerà la regolarità dell'offerta e costituirà titolo abilitante per la partecipazione dell'offerente all'udienza.

Nell'ipotesi in cui sia stata presentata **un'unica offerta valida**, qualora il prezzo offerto risulti pari o superiore al prezzo d'asta, l'offerta medesima sarà senz'altro accolta. A tal fine, si precisa espressamente che l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente legittimato potrà essere validamente disposta anche nell'eventualità in cui quest'ultimo non dovesse connettersi alla piattaforma durante le operazioni di vendita.

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi in cui pervenissero **plurime offerte valide**, il Liquidatore, all'esito delle operazioni di apertura e del conseguente vaglio di ammissibilità di tutte le istanze ricevute, dichiarerà contestualmente aperta la gara telematica in modalità asincrona. Tale

competizione assumerà quale base di partenza l'offerta più alta formulata tra gli offerenti ammessi; l'importo minimo stabilito per i rilanci in aumento è fissato in misura non inferiore a **Euro 2.000,00**.

La gara avrà una durata complessiva di un giorno, decorrente dalle ore **12:30 del 12/05/2026** (subordinatamente al completamento del vaglio delle offerte d'acquisto) sino alle ore **12:30 del 13/05/2026**.

Qualora dovessero pervenire offerte in aumento nel corso degli ultimi **5 (cinque) minuti** antecedenti il predetto termine di scadenza, la chiusura della gara s'intenderà automaticamente **prorogata di ulteriori 5 (cinque) minuti**, al fine di consentire a tutti i partecipanti l'effettuazione di nuovi rilanci. Tale meccanismo di prolungamento automatico si ripeterà ininterrottamente sino alla mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

Alla definitiva chiusura della gara, ivi inclusi gli eventuali prolungamenti, il Liquidatore procederà all'aggiudicazione del bene, provvedendo alla redazione dell'apposito verbale e disponendo la restituzione delle cauzioni in favore degli offerenti non risultati aggiudicatari.

Nell'eventualità in cui, durante la fase di gara, non vengano formulate offerte in aumento (circostanza indicativa della mancata volontà degli offerenti di partecipare alla competizione), l'aggiudicazione sarà disposta sulla scorta dei seguenti criteri, applicati in rigoroso ordine di priorità:

1. Maggior importo del prezzo offerto;
2. A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
3. A parità di cauzione versata, condizioni più favorevoli inerenti a forme, modi e tempi previsti per il versamento del saldo prezzo;
4. A parità delle predette condizioni di versamento, priorità temporale maturata nel deposito dell'offerta.

Si precisa, infine, che non costituiranno in alcun caso di invalidazione della gara gli eventi, di natura fortuita o meno, ascrivibili in via esclusiva ai dispositivi informatici in dotazione agli utenti. A mero titolo esemplificativo, non inficeranno la regolarità della procedura: la perdita di connessione alla rete internet o eventuali malfunzionamenti delle

componenti hardware e software del partecipante idonei a impedire o limitare l'utilizzabilità dell'applicativo dedicato allo svolgimento della gara.

Pagamento del prezzo e trasferimento del bene

L'aggiudicatario è tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione), unitamente all'ammontare delle imposte e delle spese accessorie di trasferimento, **entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni** dalla data di intervenuta aggiudicazione. Detto versamento dovrà essere effettuato, in favore della procedura ed intestato a "LIQUIDAZIONE CONTROLLATA GIORDANO BRUNO", avvalendosi di uno dei seguenti mezzi di pagamento: assegno circolare non trasferibile, assegno postale vidimato, vaglia postale ovvero bonifico bancario.

Qualora l'aggiudicatario ometta di provvedere al predetto versamento entro il termine stabilito, lo stesso sarà considerato inadempiente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 del Codice di Procedura Civile.

Si precisa che la presente vendita è assoggettata all'imposta di registro o ad imposta alternativa, in conformità alle vigenti disposizioni di legge. Ogni onere fiscale derivante dal trasferimento immobiliare s'intende posto ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Agli stretti fini fiscali, si rende noto che il valore di perizia dei beni immobili ammonta ad € 210.000,00, mentre il valore di perizia dei beni mobili è pari ad € 10.000,00.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni oggetto di vendita, unitamente all'espletamento di ogni adempimento e formalità ad esso conseguente, dovrà essere curata da un Notaio scelto dall'aggiudicatario, con spese a totale carico di quest'ultimo. Il suddetto atto notarile dovrà essere perfezionato entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni dall'avvenuto pagamento.

Si dà infine atto che si procederà alla cancellazione delle eventuali ipoteche e formalità pregiudizievoli a cura e spese della Procedura di Liquidazione Controllata.

Avvertenze

La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con espressa esclusione di qualsivoglia garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità. Il trasferimento comprenderà tutte le pertinenze, le accessioni, le

ragioni ed azioni, nonché le servitù attive e passive inerenti ai beni medesimi. Saranno parimenti incluse le quote proporzionali di comproprietà afferenti a tutto ciò che, per legge, regolamento, uso, consuetudine o destinazione, risulta comune e indivisibile tra i comproprietari del medesimo fabbricato. La consistenza dei lotti è compiutamente descritta nelle rispettive perizie estimative e descrittive, della cui integrale presa visione l'offerente dà espressa e preventiva conferma.

Trattandosi di vendita forzata, la stessa è esonerata dall'applicazione delle norme disciplinanti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e non potrà in alcun caso essere soggetta a risoluzione. Conseguentemente, in nessuna ipotesi — ivi inclusi i casi di vizi, evizione, difformità, mancanza di qualità od oneri di qualsiasi natura (quali, a mero titolo esemplificativo, oneri urbanistici o gravami derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle normative vigenti), ancorché occulti, non conoscibili o non espressamente rilevati in sede di perizia — l'acquirente sarà legittimato ad avanzare nei confronti della Procedura pretese volte al risarcimento dei danni subiti, alla restituzione del prezzo corrisposto o al rimborso delle spese sostenute.

Si precisa che l'importo versato a titolo di cauzione sarà imputato in conto prezzo qualora l'offerente risulti aggiudicatario all'esito delle procedure competitive. Viceversa, la cauzione medesima sarà incamerata dalla Procedura a titolo di penale nell'eventualità in cui l'offerente ometta di prendere parte alla gara, ovvero qualora l'aggiudicatario non provveda al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio stabilito. Resta garantita la restituzione dell'intero importo cauzionale esclusivamente in favore dei soggetti che non risultino migliori offerenti e, pertanto, non si aggiudichino il bene.

Nell'ipotesi di omesso versamento del saldo prezzo nei termini prescritti, la Procedura disporrà un nuovo esperimento d'asta, le cui spese e conseguenze ricadranno sotto l'esclusiva responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.

La mera trasmissione dell'offerta irrevocabile di acquisto da parte dei soggetti interessati implica l'espressa e incondizionata accettazione di tutte le clausole e le condizioni riportate nel presente avviso di vendita. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente documento, si fa integrale rinvio alle previsioni del Programma di Liquidazione (ex art. 213 CCII) e al combinato disposto degli artt. 214 e 216 CCII.

Si rende, infine, noto che l'Esperto estimatore ha espressamente rilevato ed evidenziato nella propria relazione quanto segue:

- ☞ “L’unità immobiliare residenziale e l’autorimessa non rilevano difformità rispetto alle planimetrie catastali in atti” (pag. 8);
- ☞ “A seguito delle disamine degli atti sopra citati, si può relazionare che l’immobile oggetto della presente perizia, risulta conforme al progetto presentato e alla scheda catastale” (pag. 9);
- ☞ “Gli immobili sono gravati dal vincolo Galasso – Fasce di rispetto dei corsi d’acqua” (pag. 12).

Possesso

L’immobile è libero.

Visite

Per visionare gli immobili gli interessati possono farne richiesta **mediante il Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://www.pvp.giustizia.it>) accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto **“Prenota visita”**.

Pubblicità

Il sottoscritto notificherà il presente avviso a ciascuno dei creditori ammessi al passivo del Liquidazione Controllata aventi diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti, entro il termine di 10 giorni antecedenti la vendita.

La pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese della Liquidazione Controllata mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

La vendita sarà preceduta da idonea pubblicità, da effettuarsi in accordo con Aste Giudiziarie in Linea Spa.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Liquidatore dott. Imberti Giovanni con studio in Carrù (Cn) – Via Mazzini n 15 – Tel. 0173 759301 – Cell. 349 28 15 254 – Email: giovanni@studioimberti.net – Pec: giovanni.imberti@odcec.cuneo.legalmail.it.

