

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**BANDO E REGOLAMENTO DI VENDITA**  
**L.G. N. 13/2023**

**GIUDICE DELEGATO: dott. Daniele Dagna**

Il sottoscritto dott. Emilio De Giorgis, commercialista in Torino con studio in via A. Massena n. 17, nominato curatore della liquidazione giudiziale n. 13/2023, dichiarata dal Tribunale di Asti con sentenza del 28/04/2023 (d'ora in avanti anche la "Procedura"),

**COMUNICA**

di aver disposto, in osservanza del programma di liquidazione approvato ai sensi dell'art. 213 CC.II., procedura competitiva di vendita mediante asta telematica asincrona, in unico lotto, del complesso edilizio ricaduto nella procedura composto da quattro appartamenti ad uso ufficio e tre locali commerciali, tutti di varie metrature, in conformità ai valori di perizia determinati dall'esperto nominato, Arch Gabriella Infante, per **il giorno 29/07/2025 ore 9:00.**

Precisa che la società aveva per oggetto l'acquisto, la costruzione, la vendita, la permuta, la locazione (non finanziaria), la ristrutturazione, la riparazione, la gestione e l'amministrazione di beni immobili, sia rustici che urbani, tanto civili che industriali, di proprietà sociale.

Gli immobili, come da relazione peritale agli atti cui integralmente si rinvia, vengono posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, alle seguenti condizioni:

**Lotto UNICO**

- complesso edilizio in Asti:  
**valore a base d'asta pari a € 1.537.060,00;**  
**offerta minima accoglibile euro € 1.153.000**

- RILANCIO MINIMO € 50.000,00

Attualmente gli uffici ed i locali commerciali, tutti siti in quel di Asti, via Borello n. 1 A e n. 5, sono in parte liberi ed in parte occupati da terzi, in forza di contratti di locazione in corso, come da prospetto che segue:

Sul terreno Fg. 82, mappale 995 (Lotto 1)					
Unità	Dati catastali		Superficie	Locato a:	Note
1	Fg. 82, n. 995 sub. 6	piano T, Cat. D/8	1.000,00 mq	Jysk	Piena proprietà
2	Fg. 82, n. 995 sub. 14	piano T, Cat. D/8	729,00 mq	Polis	Piena proprietà
4+6	Fg. 82, n. 995 sub. 19	piani 1-2, Cat. D/2	309,90 mq	Epic	Piena proprietà
Sul terreno Fg. 82, mappale 994 (Lotto 2)					
	Dati catastali		Superficie SLP		Note
9	Fg. 82, n. 994 sub. 47	piano 3-4, Cat. A/10	167 mq	Non locato (**)	Piena proprietà
10	Fg. 82, n. 994 sub. 41	piano 3-4, Cat. A/10	114 mq	Vuoto	Piena proprietà
5	Fg. 82, n. 994 sub. 45	piano 1, Cat. A/10	115 mq	Rd Automation	Piena proprietà
3	Fg. 82, n. 994 sub. 43	piano 1, Cat. A/10	111 mq	Safety	Piena proprietà
	Fg. 82, n. 994 sub. 48	Cat. F/7		Locale Tecnico telefonia	N.D. (*)
	Fg. 82, n. 994 sub. 20	Cat. F/1		Parcheggio uso pubblico	
	Fg. 82, n. 994 sub. 21	Cat. F/1		Parcheggio uso pubblico	
	Fg. 82, n. 994 sub. 35	Cat. E/3		Parcheggio uso pubblico	
	Fg. 82, n. 994 sub. 6	Cat. D/1		Cabina elettrica	
	Fg. 82, n. 995 sub. 16	Cat. E/3		Parcheggio uso pubblico	
	Fg. 82, n. 995 sub. 17	Cat. E/3		Parcheggio uso pubblico	

### DICHIARAZIONI E GARANZIE

La vendita è a titolo originario per beni nello stato di fatto in cui si trovano, esclusa qualunque garanzia per vizi, difetti e/o diversa consistenza degli stessi.

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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'aggiudicatario, con la presentazione della propria offerta, rinuncia a far valere qualsiasi eccezione e/o contestazione e/o pretesa verso la Procedura per l'esistenza di eventuali vizi, irregolarità e/o non conformità relative al complesso aziendale.

Tale sgravio e mancanza di garanzia da parte della venditrice Procedura verrà ribadita anche in sede di atto definitivo di trasferimento della proprietà del complesso immobiliare e l'acquirente si obbliga, sin d'ora, ad accettare ogni clausola e ogni più ampia formulazione che esprimano tali concetti, posto che la Procedura vende gli assets, oggetto di bando, come "visti e piaciuti", senza alcuna garanzia, salvo quelle necessarie ex lege.

## MODALITA', TERMINI E CONDIZIONI PER L'OFFERTA.

L'offerta, per il lotto unico, è irrevocabile e dovrà essere presentata con le seguenti modalità.

L'offerta dovrà essere proposta esclusivamente in via telematica tramite il modulo web - "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia - a cui è possibile accedere dalla scheda dei lotti in vendita presenti sul portale del Gestore della Vendita Telematica. Il "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

L'offerta irrevocabile d'acquisto, dopo essere stata creata telematicamente con le modalità e attraverso il modulo ministeriale di cui sopra, dovrà essere depositata con le modalità sotto indicate entro le ore 12:00 del giorno 28/07/2025 tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), per il lotto unico.

L'offerta si intende depositata al momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore del servizio di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto deve contenere:

- l'indicazione dei dati della liquidazione giudiziale, il nome del curatore dott. Emilio De Giorgis;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente quali il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza (qualora il soggetto offerente 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 26.2.2015);
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- l'indicazione del lotto unico;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima;
- il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita - in ogni caso non superiore a **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione - con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini della migliore offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere di almeno il 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- il recapito telefonico ove poter essere contattato.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

All'offerta dovranno essere ulteriormente allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento, tramite bonifico bancario sul conto del concordato di cui appresso dell'importo della cauzione,
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni (e salvo che il predetto coniuge, tramite il partecipante, abbia reso la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta, al fine di non far ricadere l'acquisto nella comunione), 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);
- se il soggetto offerente è una società o un ente diverso, oltre a copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto incaricato dalla stessa per la presentazione dell'offerta, copia della visura in corso di validità estratta dal Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri in capo al soggetto incaricato per la presentazione;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di presa visione e accettazione delle relazioni peritali di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della Procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti, come descritti nella relazione peritale, alle norme di sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente e a proprie spese a tali incombenze e a adeguarli prima del loro utilizzo qualora non conformi.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al **10% del prezzo offerto** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla liquidazione giudiziale 13/2023, il cui IBAN è:

IT34I0843901000000280000352

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di aggiudicazione definitiva a cui dovesse

seguire il rifiuto dell'acquisto da parte dell'Aggiudicatario, salvo il maggior danno.

**Il bonifico con causale “versamento cauzione vendita LOTTO UNICO” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma avvenga sul conto corrente del beneficiario almeno entro il 28/07/2025, pena l'inammissibilità dell'offerta.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica. 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*”.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione.

L'offerta non potrà essere proposta per persona da nominare.

#### **L'ESAME DELLE OFFERTE E LO SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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.

All'udienza di vendita il curatore verificherà la validità delle offerte formulate e, se ammissibili, dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti; 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.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta, se l'offerta è pari o superiore all'offerta minima, il curatore procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano più offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, il lotto sarà

aggiudicato all'offerta considerata migliore, considerando i termini e le modalità di pagamento. Qualora vi sia coincidenza anche sulle modalità di pagamento, verrà scelta l'offerta che risulterà essere stata trasmessa per prima.

Il curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, in caso di parità di prezzo offerto, al fine di determinare l'offerta di partenza si verificheranno in successione i seguenti parametri stabiliti dal Ministero della Giustizia: importo versato della cauzione, a parità di cauzione il termine per il versamento del saldo prezzo, a parità di termine la data di deposito dell'offerta; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e la verifica di ammissibilità di tutte le offerte pervenute. Le offerte giudicate ammissibili abiliteranno l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà la seguente durata:

inizio il 29/7/2025 ore 09:00 subito dopo la verifica e l'ammissione delle offerte pervenute, termine il 31/07/2025 alle ore 12:00, salvo prolungamenti.

Si dispone sin d'ora il prolungamento automatico di 10 (dieci) minuti qualora venga proposto rilancio negli ultimi cinque minuti antecedenti il termine ultimo sopra precisato e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Alla scadenza il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**

Successivamente all'aggiudicazione, previa autorizzazione giudiziale, il curatore della liquidazione n. 13/2023 provvederà alla restituzione della cauzione agli offerenti non aggiudicatari.

#### **ATTI NOTARILI DI VENDITA**

Gli atti traslativi di vendita dovranno essere stipulati entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione avanti il notaio Pietro Boero con studio in Torino, via Vassalli Eandi numero 9.

Il saldo prezzo, in ogni caso, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

In sede di atto notarile traslativo dovranno essere pagate dall'aggiudicatario, direttamente al notaio, le imposte gravanti sul trasferimento.

Dal momento della stipulazione dell'atto notarile traslativo, si produrranno gli effetti attivi e passivi della vendita, l'immissione in possesso con i diritti e gli obblighi inerenti e connessi.

Ogni spesa e onere inerente e relativo all'atto traslativo, compreso il compenso del notaio e le spese per la cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli saranno a carico di parte acquirente.

## CONSEGUENZE IN CASO DI MANCATO VERSAMENTO DEL PREZZO

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, la cauzione versata sarà definitivamente acquisita dalla Procedura e l'aggiudicatario sarà altresì responsabile dei maggiori danni, ivi compresa la differenza tra il prezzo dallo stesso offerto e quanto ricavato da una successiva vendita.

\*\*\*\*\*

Gli interessati potranno avere maggiori informazioni e fare richieste di visita, contattando il curatore ai recapiti di seguito indicati:

- dott. Emilio De Giorgis: telefono 011 549834, 011 534207 (anche fax), indirizzo e mail:

[procedure.edg@e-mailcert.it](mailto:procedure.edg@e-mailcert.it)

Asti, 04/06/2025

il curatore

dott. Emilio De Giorgis