

TRIBUNALE DI ASTI

RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI DEL CONSUMATORE n. 53/2025

Giudice Delegato: Dott. Marco BOTTALLO

Gestore della Crisi nominato dall'OCC: Dott. Giovanni Imberti

AVVISO DI VENDITA PROCEDURA COMPETITIVA – INVITO AD OFFRIRE

Il sottoscritto Dott. Giovanni Imberti, in qualità di Gestore della Crisi nominato dall'OCC della procedura in epigrafe, in conformità con la sentenza di Omologa

COMUNICA

che è pervenuta una proposta irrevocabile di acquisto dei beni immobili di proprietà della procedura, situati nel Comune di Montegrosso d'Asti (AT) in Via Tana Alta n. 16, di € **45.000,00.**

AVVISA

gli interessati all'acquisto dei richiamati beni immobili a far pervenire manifestazioni d'interesse in conformità a quanto di seguito previsto.

Sommario

Descrizione beni in vendita (Lotto Unico).....	1
Condizioni economiche e data della vendita	3
Modalità di partecipazione alla procedura competitiva di vendita e presentazione delle offerte.....	3
Cauzione.....	5
Esame delle offerte	6
Pagamento del prezzo e trasferimento del bene.....	6
Avvertenze.....	7
Possesso.....	9
Visite.....	10
Pubblicità.....	10

Descrizione beni in vendita (Lotto Unico)

Bene 1 - Fabbricato residenziale: L'immobile consiste in una porzione di fabbricato rurale di costruzione antecedente al 1967, successivamente frazionato e oggetto di interventi di ristrutturazione nel 2001. La struttura presenta muratura piena con copertura in legno e coppi, mentre le finiture interne comprendono pavimentazioni in ceramica, serramenti in PVC in buone condizioni e portoncino di ingresso di sicurezza. La disposizione interna

prevede al piano terreno la zona giorno con angolo cottura e un bagno con doccia, mentre il piano primo, ricavato in un ex fienile, ospita un secondo bagno con vasca. L'unità è dotata di impianti di luce, acqua, gas e riscaldamento autonomo, apparentemente funzionanti ma privi di verifica di conformità, con scarichi fognari convogliati in una fossa settica autorizzata. Esternamente, l'edificio mostra una facciata a Sud intonacata e una a Nord in mattoni a vista, con una corte esclusiva inghiaiaata sul fronte principale e un'area di terreno verso Nord. Si segnala la necessità di manutenzione straordinaria alla copertura del tetto, a causa di un crollo parziale del fienile al piano primo che, benché sistemato provvisoriamente, causa infiltrazioni di umidità e scrostature d'intonaco negli ambienti sottostanti.

Superfici: Tot. sup. commerciale 256,10 mq.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Montegrosso d'Asti (AT),

= Foglio 21 Particella 141 Natura F/1 Consistenza 18 mq – Area Urbana Via Tana Alta P.T.;

= Foglio 21 Particella 131 Natura A/4 Classe 1 Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale Euro 190,31 - Via Tana Alta n. 16 Piano ST – 1°;

= Foglio 21 Particella 386 Natura F/1 Consistenza 170 mq – Area Urbana Via Tana Alta P.T.;

Coerenze: per il fabbricato, considerato in un solo corpo: altra u.i.u in aderenza su particella n. 133, particella n. 132, fabbricato particella n. 390, Via Tana Alta, altra proprietà mappali n. 381, 383, 385.

Bene 2 – Terreni agricoli: piena proprietà di terreni che risultano incolti ed in parte a bosco. I confini degli stessi risultano difficilmente individuabili in quanto non sono presenti termini a sufficienza per delimitarne le proprietà. Inoltre risulta di proprietà la strada di campagna per accedere agli stessi gravata di servitù di passaggio come sin ora praticata.

Superfici: mq 2.277.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Montegrosso d'Asti (AT),

= Foglio 21 Particella 130 Qualità Area Fab DM Sup. 32 mq;

= Foglio 21 Particella 382 Qualità Incolto ster Sup. 105 mq;

= Foglio 21 Particella 384 Qualità Seminativo cl. 2 Sup. 30 mq R.D. Euro 0,20 R.A. Euro 0,15;

= Foglio 21 Particella 132 Qualità Prato cl. 2 Sup. 700 mq R.D. Euro 2,71 R.A. Euro 2,89;

= Foglio 21 Particella 223 Qualità Prato cl. 2 Sup. 390 mq R.D. Euro 1,51 R.A. Euro 1,61;

= Foglio 21 Particella 266 Qualità Vigneto cl. 2 Sup. 260 mq R.D. Euro 2,89 R.A. Euro 2,15;

= Foglio 21 Particella 267 Qualità Prato cl. 2 Sup. 760 mq R.D. Euro 2,94 R.A. Euro 3,14;

Coerenze: Per i terreni agricoli mappali n. 132, 223, 266, 267 in un solo corpo: fabbricato su particella n. 131, 133, 254, 255, 135, 203, 387.

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: **€ 45.000,00**

Cauzione: **10% del prezzo offerto**

Termine per offerte: **30/09/2026 alle ore 12:30**

Modalità: **Invito ad offrire**

Modalità di partecipazione alla procedura competitiva di vendita 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 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 Gestore della Crisi nominato dall'OCC 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 modello allegato **e depositate entro le ore 12:30 del giorno 30/09/2026.**

Le offerte dovranno essere redatte attraverso il modello allegato.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00).

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo telematico (€ 16,00), all'indirizzo PEC del Gestore della Crisi nominato dall'OCC:

giovanni.imberti@odcec.cuneo.legalmail.it

La manifestazione d'interesse si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.

Si precisa che l'offerta d'acquisto deve **indicare**, tra le altre informazioni di cui al citato modulo di offerta:

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 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: [REDACTED] al seguente IBAN

IT91A084504610000000039510, causale: **Versamento cauzione vendita Immobile.**

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'apertura delle buste, 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 offerte verranno esaminate entro il **01/10/2026**.

Nell'ipotesi di **assenza di deposito di manifestazioni di interesse migliorative rispetto al prezzo base**, i beni immobili verranno aggiudicati all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà ad indire una gara pubblica mediante asta telematica tra gli offerenti, come previsto dal piano omologato.

Pagamento del prezzo e trasferimento del bene

Nel caso di un solo offerente o nel caso di termine della gara competitiva, 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 "██", 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.

La stipula dell'atto notarile di compravendita dei beni oggetto di vendita, unitamente all'espletamento di ogni adempimento e formalità ad esso conseguente, dovrà essere curata da un Notaio scelto dalla Procedura, con spese a totale carico dell'aggiudicatario.

Alla sottoscrizione dell'atto interverranno i debitori proprietari, sotto la vigilanza del Gestore della Crisi.

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.

Tutte le spese, imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà (oneri notarili, imposte di registro, ecc.), nonché tutte le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti e trascrizioni gravanti sull'immobile ex art. 71 comma 2 CCII), saranno poste ad esclusivo carico dell'acquirente e non potranno essere dedotte dal prezzo di aggiudicazione.

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 volontaria nell'ambito di una procedura concorsuale di Ristrutturazione dei Debiti del Consumatore, 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 Piano di Ristrutturazione dei

Debiti del Consumatore omologato dal Tribunale di Asti in data 29/04/2026, ai sensi degli artt. 67 e ss. CCII, nonché alle disposizioni di cui all'art. 71 CCII.

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

- ☞ “La planimetria Catastale rappresenta una situazione diversamente da quella riscontrata in fase di sopralluogo in quanto sono presenti difformità relative alla diversa disposizione interna dei locali, oltre alla realizzazione abusiva di un bagno al piano primo all'interno del fienile.” (pag. 14);
- ☞ “La planimetria catastale rappresenta l'intero immobile comprensivo del fabbricato ad uso abitativo e dei relativi accessori, tale rappresentazione risulta mai stata aggiornata a seguito dell'intervento di ristrutturazione depositato con pratica Edilizia del 2001.” (pag. 15);
- ☞ “I provvedimenti autorizzativi trovati risultano esclusivamente alla ristrutturazione del fabbricato eseguita nel 2001, quali:- D.I.A. prot. n. 4259 del 08/06/2001. Ad oggi non risulta nessuna pratica di Agibilità presentata” (pag. 17);
- ☞ “La cantina, al piano interrato, non è più accessibile in quanto il portone di accesso in progetto e la scala esistente che ne permetteva l'utilizzo risultano interdette e pertanto vengono escluse dal calcolo della superficie commerciale e non accessibili e utilizzabili” (pag. 17);
- ☞ “risultano difformità di carattere strutturale, quali difformità della scala di interna di collegamento tra i piani dei locali abitativi, prolungamento del balcone e successiva realizzazione di pilastri per il suo sostegno” (pag. 17);
- ☞ “Il tetto di copertura risulta difforme rispetto a quanto autorizzato in quanto, a seguito di un cedimento di una porzione del medesimo sul fienile, viene realizzato con forma e sagoma differente.” (pag. 17);

L'Esperto ha dichiarato che tali difformità risultano sanabili e ne ha stimato il costo in € 15.000,00 circa oltre IVA ed Oneri di Cassa.

Possesso

L'immobile è libero.

Visite

Per visionare gli immobili gli interessati possono farne richiesta **mediante richiesta scritta allo scrivente a mezzo pec “giovanni.imberti@odcec.cuneo.legalmail.it”**.

Pubblicità

Il sottoscritto notificherà il presente avviso a ciascuno dei creditori nell'elenco del piano di ristrutturazione debiti del consumatore 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 Procedura 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 Gestore della Crisi nominato dall'OCC, 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.

Carrù, 17/07/2026

Il Gestore della Crisi nominato dall'OCC

Dott. Giovanni Imberti