

AVV. LUCA CANEPA
Via XXIV Maggio, 2/A
15121 Alessandria
Tel. 0131 1676919 - Fax 0131 1676911
C. F. CNPLCU81E12L304P



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. RG 27/2025

“QUATTROEFFE S.R.L.”

Giudice delegato: Dott.ssa Elisabetta BIANCO

Curatore: Avv. Luca CANEPA

BANDO DI VENDITA

- INVITO A PRESENTARE OFFERTE -

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, nominato Curatore nella procedura di liquidazione giudiziale n. 27/2025 dichiarata con sentenza del Tribunale di Alessandria del 04/06/2025

in esecuzione del programma di liquidazione approvato da parte del Giudice Delegato in data 23/11/2025;

RENDE NOTO

che è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto relativa alle unità immobiliari site in Asti, Via Osvaldo Campassi n. 83/85.

INVITA A FORMULARE OFFERTE DI PARI IMPORTO O MIGLIORATIVE A PARTIRE DA EURO 65.000,00 (SESSANTACINQUEMILA/00) OLTRE IMPOSTE DI LEGGE PER L'ACQUISTO dei beni immobili, così descritti:

LOTTO UNO

(LOTTO DUE DELLA PERIZIA DI STIMA)

Immobili siti in Asti, Via Osvaldo Campassi n. 83/85

Il lotto è composto da alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano primo e secondo di una palazzina condominiale ad uso residenziale, suddivisa in tre piani fuori terra e uno interrato - situata nella fascia periferica del Comune di Asti in Via Osvaldo Campassi al civico n. 85, con cantina al piano interrato - box auto - posto auto scoperto al piano terra di pertinenza.

L'alloggio ad uso abitativo - identificato con il subalterno 13 è distribuito al piano primo e secondo sottotetto della Palazzina E; occupa una superficie complessiva di

mq. 150,00 suddivisa internamente al 50% al piano terra con locali ad uso soggiorno – cucina, camera e bagno con due balconi, e il restante 50% al piano secondo sottotetto con locale unico non abitabile (ancora da suddividere con le relative tramezzature) e piccolo balcone di spettanza.

Il perito della procedura Geom. Stefano Mogni ha accertato che ad oggi i due piani che formano l'alloggio ad uso residenziale si presentano finiti per quanto concerne la porzione strutturale, mentre gli ambienti interni sono ancora allo stato grezzo - privi delle tramezzature che suddividono i locali (ad eccezione del bagno) e di tutte le altre finiture successive, che comprendono le pareti rifinite con intonaco a civile tinteggiato - pavimenti - rivestimenti - serramenti interni - impianti - scala interna di collegamento dei due piani – che dovrà essere realizzata con le stesse caratteristiche di quelle già esistenti nel fabbricato condominiale.

La cantina al piano seminterrato (subalterno 36) - di superficie mq. 4,00, ha accesso dal corridoio comune (subalterno 46); si presenta con pareti finite al grezzo, pavimento in cemento e porta d'ingresso in ferro, dotata di impianto elettrico esterno.

Il Box auto al piano terra (subalterno 24) – di superficie mq. 21, ha accesso dalla corte comune (subalterno 69); è finito con pareti in blocchi di laterizio al grezzo, pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera, dotato di impianto elettrico di tipo esterno con canaline in pvc.

Il posto auto scoperto (subalterno 57) distribuito al piano terra – antistante il box auto sopradescritto, è ubicato nel lato nord del sedime cortilizio comune – rifinito con pavimentazione in masselli autobloccanti tinta cotto.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Asti, al:

- **Foglio 53, particella 1242, subalterno 13** (Alloggio residenziale – P. 1[^] e 2[^]), Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 92, Rendita €. 267,27;
- **Foglio 53, particella 1242, subalterno 36** (Cantina al piano seminterrato), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 4 mq., Superficie Catastale Totale mq. 4, Rendita €. 4,13;
- **Foglio 53 particella 1242 subalterno. 24** (Box auto al piano terra), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale Totale mq. 23, Rendita €. 43,38;

- **Foglio 53, particella 1242, subalterno 57** (Posto auto scoperto al piano terra), Categoria C/6, Classe 1 Consistenza 11 mq., Superficie Catastale Totale mq. 11, Rendita €. 11,36.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, geom. Stefano Mogni, dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Asti e da quanto è stato riscontrato in sede di sopralluoghi, ha accertato la conformità catastale di tre unità immobiliari che costituiscono il Lotto 1 (Lotto 2 della perizia di stima) - precisamente cantina – autorimessa e posto auto scoperto, mentre occorre attendere l'ultimazione dei lavori per la verifica catastale dell'alloggio ad uso residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA: l'immobile è stato edificato dalla società “QUATTROEFFE S.R.L.” nell'ambito di un progetto che includeva la realizzazione di cinque edifici ad uso residenziale – constituenti i lotti 3/C – 4/C e 5/C del “Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (P.I.R.U.) denominato ‘Collina Bellavista’”, di cui alla convenzione urbanistica convenuta alla Parte Prima dell'atto a rogito del Notaio Camusso – repertorio 46479/23826 in data 06.10.2010, registrato ad Asti il 04.11.2010 al n. 6591 serie 1T – trascritto ad Asti in data 05.11.2010 dai nr. 10654/7083 ai nr. 10660/1089 inclusi. La palazzina in oggetto è stata edificata con Permesso di Costruire nr. 37 del 24.03.2015 rilasciato dalla Città di Asti per “COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI COMPARTO C – LOTTI 1C – 2C DEL P.I.R.U. ‘COLLINA BELLAVISTA’” – e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA - in variante – protocollo 11696 AC n. 1750 del 18.12.2017. In data 18.12.2017 – protocollo gen. 118932 – veniva presentata al Comune di ASTI la Segnalazione Certificata di Agibilità inerente all'edificio sito in Via Osvaldo Campassi – identificato al Foglio 53 particella 1242 (tutto l'edificio ad eccezione dei subalterni 3 e 11).

A fronte delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Asti, considerato che i lavori non sono ancora ultimati, il perito della procedura geom. Stefano Mogni ha attestato la conformità dell'immobile alle normative edilizie – urbanistiche per la porzione già ultimata.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI: il perito della procedura ha precisato che per gli impianti presenti nell'alloggio residenziale (elettrico – riscaldamento – idrico

sanitario) non sono ancora state rilasciate dalle imprese esecutrici le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte.

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 e n. 22/2009, il CTU riferisce che l'unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l'attestato di prestazione energetica (APE). L'unità immobiliare ad uso residenziale attualmente non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, Geom. Stefano Mogni, in data 07/01/2026 ed allegata al presente avviso di vendita.

al PREZZO BASE di € 65.000,00 (Euro SESSANTACINQUEMILA/00) oltre imposte di legge per il LOTTO UNO. NON SONO AMMISSIBILI OFFERTE INFERIORI A TALE IMPORTO.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **26 MARZO 2026, ore 10.00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via XXIV maggio n. 2.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (orario ricevimento lunedì/venerdì ore 9.00 – 12.00 e 15.30 – 18.30) o previo appuntamento telefonico.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale (bollo da euro 16,00) dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del curatore avv. Luca Canepa sito in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Curatore ai sensi dell'art. 591 *bis*, c.p.c.; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura

dell'offerente: sulla busta esterna il Curatore ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Curatore entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diventerà definitiva al nome del procuratore.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero del fallimento e del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento salvo quanto previsto al punto 5);
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE QUATTROEFFE S.R.L” per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;
- 4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 c. 1 c.c.i.i.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.
- 5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Curatore vi siano stati ulteriori rilanci. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le

precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

- 6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal Curatore, dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita dell'importo versato a titolo di cauzione. Il termine di 60 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art.1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della Procedura e nello stesso termine dovrà essere consegnata al curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Curatore;
- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 8) a seguito dell'aggiudicazione, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. Ai sensi dell'art. 217 comma 1 c.c.i.i., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrono gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inherente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato in ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 dalla 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 la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, dette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Il perfezionamento del trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile e con spese, imposte ed oneri accessori esclusivamente a carico

dell'aggiudicatario. Il notaio potrà essere individuato dall'aggiudicatario purché ricompreso nel circondario del Tribunale di Alessandria.

Ove necessario per il perfezionamento dell'atto di vendita, il certificato di prestazione energetica dovrà essere redatto a spese e cura dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate contattando il Curatore, tel. 0131-1676919, indirizzo email: info@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it, www.tribunale.alessandria.giustizia.it, oltre che sul **portale delle vendite pubbliche**.

Si evidenzia che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al Curatore ed in caso di vendita telematica al gestore della vendita.

Alessandria, li 8 gennaio 2026

Avv. Luca Canepa


