

Tribunale di Alessandria

Fallimento n°1/2022

Giudice Delegato: Dr.ssa Roberta Brera

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART 107 co I° LF**

Il sottoscritto Avv. Roberto Nosenzo, Curatore del Fallimento n.1/2022 Tribunale di Alessandria nonché procuratore speciale in forza di procura notarile del soggetto comproprietario pro-quota indivisa degli immobili posti in vendita, visto l'assenso espresso dal creditore ipotecario sulla quota indivisa di proprietà del soggetto non fallito, vista la relazione del perito stimatore immobiliare geom. Antonio Francesco Penna del 02/03/2023, che deve intendersi qui integralmente richiamata, visto il programma di liquidazione del 27/03/2023, approvato con provvedimento del Sig. Giudice Delegato del 01/04/2023 contenente anche l'autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al medesimo; tenuto conto dell'esito infruttuoso della vendita del 29/05/2024,

premessso

che è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto per l'immobile costituente il Lotto 1 di seguito descritto, portante quale prezzo offerto l'importo di euro 105.000,00 (centocinquemila//00) oltre iva se dovuta, tasse di registrazione, spese di vendita, provvigione dovuta alla Commissionaria officiata della vendita competitiva, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ed eventuali ulteriori imposte,

**rende noto**

che **il giorno 18/09/2024 ore 12,00** si procede ai sensi dell'art.107, I° comma, legge fallimentare a **vendita competitiva** mediante **asta telematica asincrona** a cura della Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede legale in Torino, Corso Giacomo Matteotti 42/bis, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I, che quale gestore commissionario della vendita provvede alla vendita con asta telematica sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nella modalità "Asincrona Telematica", della vendita competitiva ex art.107 co.1 l.f. dei seguenti beni di pertinenza del Fallimento:

**LOTTO 1:** piena proprietà degli immobili siti in Comune di Alessandria, frazione Cantalupo, via Prezzolini 15/17, catastalmente via Boidi, costituiti da fabbricato residenziale con box auto, aree urbane e terreno agricolo catastalmente distinti al Fg.91 part. 355 sub. 1 cat. A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani rendita euro 987,72, Fg. 91 part.355 sub.2 categoria C/6 classe 4 consistenza mq.52 rendita euro 80,77; Fg. 91 part. 290 categoria F/1 (area comune per la quota indivisa di 2/4 – strada di accesso); Fg. 91 part. 308 categoria seminativo arbor. Superficie mq.15 RD euro 0,19 RA euro 0,13 (area comune per la quota indivisa di 2/4 – strada di accesso); Fg. 91 part. 312 categoria F/1 (area comune per la quota indivisa di 2/4 – strada di accesso). Immobile disposto su un piano fuori terra costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, wc, tre camere e due portici costituenti il subalterno 1; costituiscono pertinenze un box auto identificato al subalterno 2 e il cortile comune ai due subalterni. Fanno parte del Lotto anche le quote di comproprietà indivisa pari a 2/4 delle 3 aree (2 identificate a catasto fabbricati come area urbana e 1 identificata a catasto terreni come area agricola) che di fatto costituiscono la strada comune di accesso a tutti i lotti della zona residenziale nella quale è collocato l'immobile. L'accesso all'edificio avviene direttamente da via Giuseppe Prezzolini. Consistenze: superficie esterna lorda dell'immobile piano terreno 143 mq., portico 21 mq., box auto 55 mq., area esterna (superficie catastale dedotta la superficie coperta dal fabbricato ed esclusa la consistenza delle altre aree costituenti strada d'accesso comune ut supra) 794 mq..

Confini: gli immobili Foglio 91, particella 355 subalterni 1 e 2, in corpo unico confinano, a partire da Nord, in senso orario, con le particelle 327, 356, 312, 308 e 347 del medesimo foglio 91; la particella Foglio 91 particella 290, confina, a partire da Nord, in senso orario, con le particelle 312, 176, Via Piero Boidi, particelle 377 e 348 del medesimo Foglio 91; la particella

Foglio 91 particella 312, confina, a partire da Nord, in senso orario, con le particelle 355, 356, 176, 290, 348 e 308 del medesimo Foglio 91; la particella Foglio 91 particella 308, confina, a partire da Nord, in senso orario, con le particelle 355, 312, 348 e 347 del medesimo Foglio 91.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del perito stimatore immobiliare geom. Antonio Francesco Penna del 02/03/2023, che si intende integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio, pubblicata sui siti [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astefallimentarionline.it](http://www.astefallimentarionline.it)

Condizioni dell'immobile, impiantistica, situazione catastale, urbanistica ed edilizia come da relazione peritale alla quale si rimanda.

Gli immobili, indicati in perizia occupati senza titolo da terzi, sono stati rilasciati e sono liberi.

**Asta: 18/09/2024** ore 12,00

**Termine iscrizioni: 13/09/2024** ore 12,00

**Base d'asta:** prezzo base d'asta minimo da offrire euro **105.000,00** oltre diritti d'asta del 4%, oltre iva se dovuta; il prezzo base d'asta di euro 105.000,00 è costituito da euro 52.500,00 per la massa fallimentare ed euro 52.500,00 per la massa della comproprietà indivisa.

**Rilancio:** euro 2.000,00

**Cauzione:** 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base

### **DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA**

#### **1) Offerte e modalità di presentazione.**

Il Fallimento procede a vendita senza incanto ex art.107 co.1 l.f. del predetto Lotto mediante asta telematica asincrona sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) affidata alla Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede legale in Torino, Corso Giacomo Matteotti 42/bis, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I alle modalità e condizioni di seguito indicate.

Per partecipare all'asta telematica gli interessati all'acquisto – escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge – dovranno:

\* Versare la cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento avente codice IBAN IT33Z060852260000000026242.

Il bonifico con causale "RG n.1/2022 Tribunale Alessandria Lotto 1 versamento cauzione" dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma abbia luogo prima dell'iscrizione alla vendita. Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente del Fallimento secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile. La cauzione verrà incamerata dal Fallimento ed imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto notarile di trasferimento; il tutto fermo restando il diritto del Fallimento di trattenere anche a titolo di penale la cauzione di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti e/o in caso di rifiuto e/o inadempimento all'acquisto e/o in caso di decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

\* Presentare offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) entro il giorno 13/09/2024 ore 12,00. L'offerta è irrevocabile sino a 60 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e deve contenere a pena di inammissibilità: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, recapito di telefonia mobile, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata anche per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita telematica; - espressa dichiarazione sul regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), dell'offerente; - specificazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura, anno e numero di ruolo generale Procedura, numero identificativo del Lotto al quale l'offerta si riferisce; - data ed ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base e non potrà essere sottoposta a condizione; - termine per il versamento del saldo prezzo nei limiti di quanto indicato nel presente avviso; - importo versato a titolo di cauzione, comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto; - espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto del Lotto; - espressa dichiarazione di aver preso visione del presente

avviso di vendita con disciplinare di vendita e relativi allegati, delle perizie di stima e relazioni tecniche del geom. Antonio Francesco Penna del 02/03/2023.

\* Allegare all'offerta i seguenti ulteriori documenti: - copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica ovvero, in caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentante pro-tempore i cui connessi poteri devono essere supportati da idonea documentazione.

\* Registrarsi gratuitamente al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), iscriversi alla presente vendita del Fallimento n.1/2022 Tribunale di Alessandria, indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) e seguire le condizioni ed istruzioni indicate nelle schede della vendita stessa.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 13/09/2024 alle ore 12,00.

Il gestore della vendita C.S.G. Auction verificherà la validità e l'avvenuto deposito della cauzione con le predette modalità, nonché la correttezza dei documenti allegati. Qualora non vi siano errori il gestore della vendita comunicherà, all'indirizzo p.e.c. di registrazione dell'offerente, il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

Qualora la documentazione risulti insufficiente o errata sarà possibile integrarla fino a che il gestore non avrà verificato e comunicato il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

## **2) Gara tra gli offerenti.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati ad opera del gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. alle ore 12,00 del giorno 18/09/2024, in cui avrà inizio la procedura competitiva di vendita tra le offerte esaminate e giudicate regolari.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara telematica al rialzo tra gli offerenti che avrà come prezzo base il prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

La gara avrà durata dal 18/09/2024 ore 12,00 al 20/09/2024 ore 12,05. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è quello indicato nella descrizione dei Lotti e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione provvisoria 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 versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

## **3) Aggiudicazione.**

L'aggiudicazione all'esito della vendita telematica è provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria non perverrà a C.S.G. Auction ai sensi dell'art.107 co.4 l.f. offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, correlata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1). In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario ed il miglior offerente con le suddette modalità (se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la

vendita a favore del miglior offerente). In ogni caso, il trasferimento della proprietà del Lotto 1 avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione divenuta definitiva presso Notaio designando dalla Procedura; tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

#### **4) Pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

**a)** Il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata e maggiorato di Iva se dovuta dovrà essere versato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento avente codice IBAN IT33Z060852260000000026242 specificando nella causale "RG n.1/2022 Tribunale Alessandria Lotto 1 saldo prezzo". Non è previsto pagamento rateale. Il saldo prezzo dovrà essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima della stipula dell'atto notarile, che avverrà entro il predetto termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva presso Notaio designando dalla Procedura ed in data che verrà comunicata dal Curatore o dal gestore o dal Notaio stesso all'indirizzo p.e.c. dell'aggiudicatario indicato nella procedura di asta telematica. L'Iva, se dovuta, dovrà essere versata entro lo stesso termine e con le stesse modalità del prezzo di acquisto. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà corrispondere a C.S.G. Auction s.r.l. i diritti d'asta alla stessa spettanti nella misura del 4%, oltre Iva se dovuta, del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine di "C.S.G. Auction s.r.l." o mediante bonifico bancario su conto corrente le cui coordinate Iban verranno comunicate dalla stessa C.S.G. Auction all'aggiudicatario.

**b)** Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo ricorra ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate e versate al Fallimento nel termine e con le modalità di cui al precedente paragrafo a) o al massimo contestualmente all'atto di vendita, sempre con le modalità indicate al punto 4) paragrafo a) o, in tale ipotesi, mediante assegno circolare intestato a "Fallimento n.1/2022 Tribunale di Alessandria"; resta fermo l'obbligo di corrispondere i diritti d'asta al gestore C.S.G. Auction s.r.l. come da punto 4) paragrafo a).

**c)** Il trasferimento dei beni avverrà, previo versamento del saldo prezzo come sopra, mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito di Notaio designando dalla Procedura. Al momento della stipula dell'atto notarile l'aggiudicatario dovrà provvedere, previo versamento al Fallimento del saldo prezzo come sopra, maggiorato di Iva se dovuta, a corrispondere le spese relative alla vendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili, le tasse ed imposte di registrazione, trascrizione, ipotecarie e catastali, spese accessorie, spese per bolli, nonché oneri di qualsiasi genere connessi alla vendita, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento. Restano a carico dell'aggiudicatario spese e costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita nonché spese e costi per regolarizzazioni planimetriche, catastali, urbanistiche.

**d)** Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto della Procedura a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art.108 l.f.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine sopraindicato.

**e)** Avvenuta la stipulazione del contratto definitivo di trasferimento del Lotto (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo e della stipula dell'atto notarile) il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli ex art.108 l.f.

gravanti sui beni venduti. Gli adempimenti e le spese tutte per le cancellazioni delle formalità saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

#### **5) Ulteriori condizioni di vendita**

**a)** Il Curatore informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante comunicazione all'indirizzo p.e.c. indicato nella procedura di asta telematica e comunicherà, con la stessa o altra comunicazione, nominativo del Notaio designato, data ed ora della stipula dell'atto notarile di compravendita.

**b)** La vendita del Lotto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della Procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita del Lotto non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, la non conformità dei beni a vigenti normative tecniche e/o di sicurezza o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di beni ed impianti alle leggi vigenti, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o a variazioni o regolarizzazioni catastali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni. Con la partecipazione alla gara si accetta che l'esistenza di eventuali vizi o la mancanza, o difetto, totale o anche solo parziale, di qualità e/o di funzionamento, o l'eventuale difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a rivendicazioni o contestazioni di sorta, rinunciando l'offerente-acquirente sin d'ora a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o idoneità a qualunque causa dovuti (anche, a titolo esemplificativo, e non esaustivo, sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza dei beni. Nessuna certificazione (di qualsivoglia tipo) sarà rilasciata in ordine ai beni oggetto di vendita. E' a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale adempimento, onere, accertamento della conformità dei beni alla normativa sulla sicurezza prima dell'utilizzo dei beni. E' esclusa qualsiasi responsabilità a carico della Procedura, di suoi Organi e/o della Commissionaria di vendita relativamente all'eventuale presenza tra i beni oggetto di vendita di oli, residui di lavorazione, sostanze e/o materiali da smaltire e/o eventualmente da trattarsi come rifiuto, con relativi oneri di smaltimento, anche ove non segnalati nella perizia. Il trattamento di tali sostanze è da considerarsi onere dell'aggiudicatario ed a sua esclusiva cura e spesa.

**c)** Eventuali regolarizzazioni urbanistiche o catastali saranno ad esclusivo onere e spesa a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

**d)** Si precisa che il prezzo di vendita verrà proporzionalmente ripartito in ragione del 50% ciascuna tra la massa fallimentare e la massa del soggetto comproprietario rappresentato per procura speciale notarile.

**e)** Il presente avviso e disciplinare di vendita, e la perizia di stima inerenti i beni oggetto di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astefallimentarionline.it](http://www.astefallimentarionline.it)

**f)** Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il Lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

**g)** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, catastale ed amministrativa degli immobili compresi nel Lotto.

**h)** Per informazioni e visite dei beni posti in vendita, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta sarà possibile contattare il gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. dal lunedì al venerdì telef. 011-19952311 – 346/7651299, mail [g.dibella@csgauction.it](mailto:g.dibella@csgauction.it).

**i)** Pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche e sui siti Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.astefallimentarionline.it](http://www.astefallimentarionline.it) almeno 30 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte. Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, anche a mezzo comunicazione di posta elettronica certificata, ai creditori ipotecari iscritti nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili.

**l)** Il presente avviso e disciplinare di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio e non comporta alcun obbligo o impegno di vendita dei Lotti e degli immobili in capo alla Procedura ed in favore degli offerenti.

**m)** Maggiori informazioni presso C.S.G. Auction s.r.l. ai recapiti di cui al punto 5) sub h) o presso il Curatore Avv. Roberto Nosenzo tel. 0142/781312 mail [studiolegale@avvocatorobertonosenzo.it](mailto:studiolegale@avvocatorobertonosenzo.it)

Casale Monferrato addì 09/07/2024

Il Curatore

Avv. Roberto Nosenzo

---