

Aut. 1

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
**BANDO DI VENDITA**

**IMMOBILI FALLIMENTO N. 22/2022**

**Avviso di vendita telematica sincrona**

Il sottoscritto Dott. Pierluigi Caniglia nominato curatore fallimentare nel Fall. n. 22/2022, nominato con decreto del 14.03.2023 in sostituzione del precedente curatore, vista l'autorizzazione al programma di liquidazione 104 ter L.F.;

Si precisa che gli immobili di cui al lotto 2, oggetto di vendita, sono soggetti all'applicazione dell'IVA, oltre le imposte di registro dovute anche in presenza di IVA di legge, secondo quanto previsto dalle normative vigenti alla data del trasferimento (rogito notarile) ed alla tipologia di soggetto acquirente, in quanto il fallimento effettuerà espressa opzione di imponibilità IVA in sede di rogito notarile.

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **13.11.2024 ore 15,00** mediante asta telematica sincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

Inoltre, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

L'asta si riferisce a dei beni immobili, così descritti:

## **LOTTO 2**

**Piena proprietà di immobili siti nel Comune di Tassarolo (AL) Via Vecchia Novi Ligure n. 20 e n. 26**

### **Lotto 2 come di seguito descritto.**

Piena proprietà di immobili siti nel Comune di Tassarolo (AL) Via Vecchia Novi Ligure così identificati:

Foglio 5 particella 3 sub 5 categoria C/2 classe U consistenza 82 mq Via Vecchia Novi Ligure n. 20 piano T

Foglio 5 particella 3 sub 8 categoria A/2 classe 2 consistenza 3,5 vani Via Vecchia Novi Ligure n. 26 piano T

Foglio 5 particella 3 sub 9 categoria A/2 classe 2 consistenza 6,5 vani Via Vecchia Novi Ligure n. 26 piano T

Foglio 5 particella 3 sub 10 categoria A/2 classe 2 consistenza 7,5 vani Via Vecchia Novi Ligure n. 26 piano 1

Il Lotto n. 2 si compone di un sedime di circa 1.950 metri quadri all'interno di cui sorge, pressoché in posizione mediana, un corpo di fabbrica principale di due piani fuori terra, a cui è stato edificato in un secondo momento un volume accessorio in aderenza al prospetto sud-est, ad un piano fuori terra.

Ancora successivamente è stato costruito un ulteriore basso fabbricato ad uso deposito-ricovero attrezzi, nella parte sud-est del sedime, a confine con la particella n. 2.

Il fabbricato principale si compone di:

a piano terra, unità abitativa censita al **subalterno 9**, di superficie lorda circa 116 metri quadri, composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina e bagno; al momento del sopralluogo risulta essere in fase di ristrutturazione con opere murarie al grezzo, si rileva la mancanza di pavimenti e rivestimenti e impianti in corso di realizzazione;

a piano terra, unità abitativa censita al **subalterno 8**, di superficie lorda circa 82 metri quadri, composta da cucina, due camere e bagno; al momento del sopralluogo risulta essere in una fase avanzata di ristrutturazione, al completamento dei lavori mancano solo la posa di pavimenti, rivestimenti e corpi illuminanti. Le opere impiantistiche risultano ultimate; risulta installato impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento.

A piano terra, corpo di fabbrica edificato in adiacenza, unità abitativa censita al **subalterno 5**, di superficie lorda circa 50 metri quadri, composta da soggiorno-cucina, due camere e bagno; il fabbricato è censito come "ripostiglio" tuttavia i lavori di trasformazione abitativa risultano essere ultimati nell'anno 2007; l'appartamento presenta finiture di

buona fattura, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres porcellanato, soffitti in legno a vista, serramenti a taglio termico ed impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento.

Il subalterno 5 risulta occupato senza titolo e la procedura fallimentare è stata autorizzata a richiedere all'occupante una indennità di occupazione.

A piano primo, unità abitativa censita al **subalterno 10**, di superficie lorda circa 160 metri quadri, composta da cucina, sala da pranzo soggiorno, ampio disimpegno, tre camere e due bagni oltre ad una veranda ricavata da un terrazzo e da un ulteriore terrazzino; pur non essendo di recente ultimazione questo appartamento presenta finiture di buona fattura con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in gres porcellanato ed in parte in graniglia, serramenti in legno ed impianto di riscaldamento a radiatori.

Il subalterno 10 risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 15.04.2018, rinnovato in data 15.04.2022 e quindi con scadenza il 15.04.2026.

A piano terra, in corpo di fabbrica separato, basso fabbricato ad uso deposito-ricovero attrezzi, non censito, di superficie lorda circa 70 metri quadri, realizzato in blocchetti di cemento con tetto in legno e manto di copertura in lastre ondulate, al momento del sopralluogo si trova in fase di ultimazione e risulta privo di serramenti ed opere di finitura.

Sulla copertura del corpo di fabbrica principale è installato impianto fotovoltaico.

A confini: particelle 2, 383, 516 e Via Vecchia Novi

Il presente lotto 2 corrisponde al lotto 2 della perizia redatta dal Geom. Marco Verrino. Per ogni altra informazione si rimanda alla perizia redatta dal Geom. Marco Verrino.

**al PREZZO BASE di € 88.593,75 (ottantottomilacinquecentonovantatre/75) oltre IVA DI LEGGE, SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 66.445,31)**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese **dell'aggiudicatario**.

**il rilancio minimo nella misura di:**

**€ 1.000,00 per il Lotto 2**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, tramite il modulo web "Offerta

Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 12.11.2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

**In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

**L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 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, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- il numero o altro dato (lettera) identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.alessandria.it](http://www.tribunale.alessandria.it), salva la fa-

- coltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di 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);
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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*.
  - Per persona da nominare: l'offerta può essere presentata a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile.
  - L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al FALLIMENTO n. 22/2022 (IBAN: IT 45 V 03268 48670 053794174520), causale "cauzione lotto 2", tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato pagamento del saldo prezzo nei termini indicati.

**Il bonifico relativamente la cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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 DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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 fallimentare solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente 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.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione 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 prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); inoltre l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al notaio.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e l'offerente perderà la cauzione a titolo di multa, mentre il curatore fallimentare procederà con una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**La vendita verrà effettuata mediante rogito notarile con Notaio scelto dal curatore fallimentare, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Risultano altresì a carico dell'aggiudicatario l'IVA, le spese di trascrizione dell'atto notarile, la voltura catastale, l'imposta di registro ipotecaria e catastale e tutti gli altri oneri derivanti dal rogito notarile. Tali imposte, nella misura di come dovute.**

**Risultano a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle ipoteche sugli immobili così come liquidate dalla conservatoria dei Registri immobiliari.**

**Le presumibili spese di trasferimento, le relative imposte e gli onorari e spese notarili, dovranno essere versate a semplice richiesta del curatore entro tre giorni dalla richiesta o al più tardi in sede di rogito notarile.**

**L’IVA dovrà essere versata alla curatela fallimentare entro tre giorni dalla richiesta e comunque prima della effettuazione del rogito notarile.**

**L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate, con oneri e onorari a carico dell’aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice Delegato alla cancellazione la cui richiesta compete al curatore, salvo espresso esonero da parte dell’aggiudicatario.**

\*\*\* \*\*

La richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell’inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l’apposito modulo. Maggiori informazioni presso il curatore fallimentare, Dott. Pierluigi Caniggia, con studio in Tortona (AL), Via L. Valenziano n. 3 (Email [pierluigi.caniggia@studiocaniggia.it](mailto:pierluigi.caniggia@studiocaniggia.it) - pec: [pierluigi.caniggia@cert.studiocaniggia.it](mailto:pierluigi.caniggia@cert.studiocaniggia.it) - Tel.: 0131/861342 - Fax: 0131/863801).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie In-linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale ed accettazione della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**

**- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità autorizzate dal G.D.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [astetelematiche.it](http://astetelematiche.it) (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Alessandria);
- GRUPPO EDICOM SPA con pubblicazione sui seguenti siti  
[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleasta.it](http://www.canaleasta.it),  
[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

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

Tortona li, 10.09.2024

  
Il curatore fallimentare  
Dott. Pierluigi Caniggia