

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 5/2022  
CURATORE AVV. ANDREA CERUTTI  
GIUDICE DELEGATO DOTT. MICHELE DELLI PAOLI

**DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA  
CON ASTA ASINCRONA**

Il sottoscritto avv. Andrea Cerutti, con studio in Alessandria, Via Milano, n. 43, in qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe indicata,

AVVISA

che il giorno **12 Dicembre 2024, dalle ore 10:00**, si terrà la vendita telematica con modalità asincrona sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), alle condizioni riportate nel presente disciplinare di gara:

**LOTTO A - ASTA N. 21626:** Negozio con magazzini sito ad Alessandria (AL), via Pontida 3-5-7.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		268	3209	1	A/4	piena	100%
fabbricato		268	3209	21	C/1	piena	100%
fabbricato		268	3209	37	C/2	piena	100%
fabbricato		268	3209	38	C/1	piena	100%

Superficie commerciale: 608 mq

**Prezzo base d'asta Euro 105.400,00**

**Offerta Minima: Euro 79.050,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: occupato.

Per effetto della risoluzione per inadempimento dell'accordo transattivo perfezionato in data 11/11/2023 e della prosecuzione nella detenzione dell'immobile, in data 20/5/2024 il curatore ha notificato alla conduttrice (società a responsabilità limitata) l'intimazione per finita locazione, iscrivendo il procedimento a ruolo presso il Tribunale di Alessandria.

Lo sfratto per morosità è stato convalidato con provvedimento reso in data 9/7/2024, con termine per l'esecuzione del rilascio a partire dal 31/8/2024.

L'immobile è tuttora occupato, essendo in corso le interlocuzioni per comprendere se via sia margine per la liberazione spontanea dei locali o se invece occorra dare avvio all'esecuzione forzata.

**LOTTO B - ASTA N. 21627:** Vano uso deposito sito ad Alessandria (AL), via Pontida 7.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		268	3209	2	C/2	piena	100%
fabbricato		268	3209	42	C/2	piena	100%

Superficie commerciale: 240 mq

**Prezzo base d'asta Euro 28.900,00**

**Offerta Minima: Euro 21.675,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: occupato.

Per effetto della risoluzione per inadempimento dell'accordo transattivo perfezionato in data 11/11/2023 e della prosecuzione nella detenzione dell'immobile, in data 20/5/2024 il curatore ha notificato alla conduttrice (società a responsabilità limitata) l'intimazione per finita locazione, iscrivendo il procedimento a ruolo presso il Tribunale di Alessandria.

Lo sfratto per morosità è stato convalidato con provvedimento reso in data 9/7/2024, con termine per l'esecuzione del rilascio a partire dal 31/8/2024.

L'immobile è tuttora occupato, essendo in corso le interlocuzioni per comprendere se via sia margine per la liberazione spontanea dei locali o se invece occorra dare avvio all'esecuzione forzata.

**LOTTO D - ASTA N. 21629:** Appartamento sito ad Alessandria (AL), via Pontida 7.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		268	3209	19	A/2	piena	100%

Superficie commerciale: 205 mq

**Prezzo base d'asta Euro 72.760,00**

**Offerta Minima: Euro 54.570,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: immobile locato in forza del contratto di locazione registrato n. 1104/2012.

La liquidazione Giudiziale, stante l'inadempimento del conduttore (persona fisica), è stata autorizzata a notificare l'atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida (art. 658 c.p.c.).

Lo sfratto per morosità è stato convalidato con provvedimento reso in data 12/9/2024, con termine per l'esecuzione del rilascio a partire dal 30/9/2024.

L'immobile è tuttora occupato, essendo in corso le interlocuzioni per comprendere se via sia margine per la liberazione spontanea dei locali o se invece occorra dare avvio all'esecuzione forzata.

**LOTTO E - ASTA N. 21630:** Appartamento sito ad Alessandria (AL), via Pontida 7.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		268	3209	20	A/2	piena	100%

Superficie commerciale: 284 mq

**Prezzo base d'asta Euro 106.080,00**

**Offerta Minima: Euro 79.560,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: immobile in corso di liberazione spontanea da parte del conduttore.

**LOTTO F - ASTA N. 21631:** Appartamento sito ad Alessandria (AL), via Pontida 7.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		268	3209	25	A/2	piena	100%

Superficie commerciale: 110 mq

**Prezzo base d'asta Euro 24.140,00**

**Offerta Minima: Euro 18.105,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: immobile libero

**LOTTO I - ASTA N. 21634:** Appartamento sito ad Alessandria (AL), via Pontida 7

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		268	3209	22	A/2	piena	100%

Superficie commerciale: 89 mq

**Prezzo base d'asta Euro 19.380,00**

**Offerta Minima: Euro 14.535,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: immobile locato in forza del contratto di locazione registrato n. 1115/2012. La liquidazione Giudiziale, stante l'inadempimento del conduttore (persona fisica), è stata autorizzata a notificare l'atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida (art. 658 c.p.c.).

Lo sfratto per morosità è stato convalidato con provvedimento reso in data 12/9/2024, con termine per l'esecuzione del rilascio a partire dal 30/9/2024.

L'immobile è tuttora occupato, essendo in corso le interlocuzioni per comprendere se via sia margine per la liberazione spontanea dei locali o se invece occorra dare avvio all'esecuzione forzata.

**LOTTO L - ASTA N. 21635:** Appartamento sito ad Alessandria (AL), via Pontida 7.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		268	3209	23	A/2	piena	100%

Superficie commerciale: 107 mq

**Prezzo base d'asta Euro 26.520,00**

**Offerta Minima: Euro 19.890,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: immobile locato in forza del contratto di locazione registrato n. 1117/2012. La liquidazione Giudiziale, stante l'inadempimento del conduttore (persona fisica), è stata autorizzata a notificare l'atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida (art. 658 c.p.c.).

Lo sfratto per morosità è stato convalidato con provvedimento reso in data 12/9/2024, con termine per l'esecuzione del rilascio a partire dal 30/9/2024.

L'immobile è tuttora occupato, essendo in corso le interlocuzioni per comprendere se via sia margine per la liberazione spontanea dei locali o se invece occorra dare avvio all'esecuzione forzata.

**LOTTO M - ASTA N. 21636:** Appartamento sito ad Alessandria (AL), via Pontida 7.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		268	3209	24	A/2	piena	100%

Superficie commerciale: 122 mq

**Prezzo base d'asta Euro 25.840,00**

**Offerta Minima: Euro 19.380,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: immobile locato in forza del contratto di locazione registrato n. 3426/2013, con scadenza al 30/9/2025. Canone di locazione mensile: euro 250,00 + euro 50,00 (spese)= euro 300,00

**LOTTO N - ASTA N. 21637:** Appartamento sito ad Alessandria (AL), via Pontida 7.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		268	3209	28	A/2	piena	100%

Superficie commerciale: 80 mq

**Prezzo base d'asta Euro 15.980,00**

**Offerta Minima: Euro 11.985,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: immobile locato in forza del contratto di locazione registrato n. 2305/2016, con scadenza al 31.3.2024 e rinnovo tacito. Canone di locazione mensile: euro 270,00 + euro 10,00 (spese)= euro 280,00

**LOTTO O - ASTA N. 21638:** Negozio con cantinetta sito ad Alessandria (AL), via Tripoli 3.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
---------	-------------------	--------	------------	------------	---------------------	----------------	-----------------

fabbricato		268	2453	27	C/1	piena	100%
fabbricato		268	2453	42	C/1	piena	100%

Superficie commerciale: 477 mq

**Prezzo base d'asta Euro 88.400,00**

**Offerta Minima: Euro 66.300,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: immobile libero

**LOTTO P - ASTA N. 21639:** Negozio con balconata sito a Casale Monferrato (AL), via Giovanni Lanza 62.

Catasto	Sezione catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato		36	4929	1	C/1	piena	100%

Superficie commerciale: 230 mq

**Prezzo base d'asta Euro 59.500,00**

**Offerta Minima: Euro 44.625,00**

**Rilanci minimi: Euro 1.000,00**

Stato di occupazione: occupato.

Per effetto della risoluzione per inadempimento dell'accordo transattivo perfezionato in data 11/11/2023 e della prosecuzione nella detenzione dell'immobile, in data 20/5/2024 il curatore ha notificato alla conduttrice (società a responsabilità limitata) l'intimazione per finita locazione, iscrivendo il procedimento a ruolo presso il Tribunale di Vercelli. Lo sfratto per finita locazione è stato convalidato con provvedimento reso in data 5/9/2024, con termine per l'esecuzione del rilascio a partire dal 15/10/2024.

L'immobile è tuttora occupato, essendo in corso le interlocuzioni per comprendere se via sia margine per la liberazione spontanea dei locali o se invece occorra dare avvio all'esecuzione forzata.

Con riferimento ai suddetti lotti (ad eccezione dei lotti O e P), l'assemblea dei condomini del "Condominio Andrea" ha nominato l'amministratore condominiale nella persona del geom. Andrea Pretato, con studio in Valenza (AL), tel. 0131/480299, e-mail amministrazioni.pretato@gmail.com.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima redatta dall'ing. Gian Maria Castellani e depositata nel fascicolo della Procedura, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

#### **Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni**

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

#### **OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11/12/2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica 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.

**Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica, [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale ministeriale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione)/ o del pagamento mediante carta di credito con cui ha **preventivamente**

**proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 5/2022 TRIBUNALE DI ALESSANDRIA (IBAN: IT28H060851040000000029562), con la seguente causale: **numero della liquidazione giudiziale, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia" scelto liberamente. Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta, la quale verrà considerata irricevibile e comunque priva di ogni effetto.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

1. L'offerta, da intendersi quale offerta irrevocabile, deve contenere a pena di irricevibilità i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:

- Se l'offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- **l'indicazione e descrizione del bene** per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;

- **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel Disciplinare di gara, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

- **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **60 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 60);

- l'importo versato a **titolo di cauzione;**

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico/ pagamento tramite carta di credito, effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

- il recapito di telefonia mobile ove rivedere comunicazione previste dal presente bando;

2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese

assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it)

6. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente Disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

7. Potranno essere accettate offerte di acquisto anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o nell'ordinanza di vendita

#### **Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona**

Sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Abilio S.p.A. almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it)

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare di gara.

Il **gestore della vendita telematica** [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

In caso di un'unica offerta valida, Abilio S.p.A. **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L'asta asincrona si svolge sul sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) il giorno **12/12/2024** dalle ore **10:00 alle ore 12:00** e avrà una durata di due ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate da Abilio S.p.A. a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad **€ 1.000,00**.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

La **gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

#### **Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

**1. Pagamenti** – Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 60 giorni** dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario intestato alla Liquidazione Giudiziale n° 5/2022 Tribunale di Alessandria (IBAN: IT28H060851040000000029562).

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate dall'aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., **entro il termine improrogabile di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione**.

Il compenso spettante a Abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

**2. Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso Il Notaio scelto dalla Procedura, per quanto compatibile con la normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente gli 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.

**3. Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del *Disciplinare di gara* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

**4. Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A..

**5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Liquidazione giudiziale, potranno essere cancellate, successivamente all'ordine emesso con decreto del Giudice Delegato emesso solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, con cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri conservativi e di ogni altro vincolo

**6. Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti o comunque non emersi in alcun modo in precedenza (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature,



spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) o non evidenziati nella perizia e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

- 7. Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di trascrizione e di volturazione sono poste e rimangono **a carico dell'aggiudicatario**. L'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri **oneri fiscali** e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo **carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 8. Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- 9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- 10. Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari **a spese dell'aggiudicatario** unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, co. 2 C.C.I.
- 11. Consegna** – Gli immobili, salvo il caso in cui siano occupati da un terzo con titolo opponibile alla Liquidazione Giudiziale (anche sulla base di quanto specificato nella perizia dell'arch. Castellani e nel presente disciplinare), verranno consegnati all'acquirente liberi dal debitore e/o persone e/o cose, a seguito di ordine di liberazione emesso dal Giudice Delegato. Si precisa che – ai sensi dell'art.147 comma 2 CCI, la casa del quale il debitore è proprietario o può godere in quanto titolare di altro diritto reale, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla sua liquidazione.
- 12. Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione**, salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate, e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

## Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

La vendita avviene alla condizione "**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile**" con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai curatori, che dalla Abilio S.p.A..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale e al Curatore.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Del presente Disciplinare di gara e Avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

Alessandria, 05 ottobre 2024

Il Curatore

Avv. Andrea Cerutti

