

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Liquidazione Giudiziale N. 29/2023
Giudice Delegato dott.ssa Roberta BRERA
Curatore dott. Luca RABBIA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto, dott. Luca Rabbia, Curatore della Liquidazione Giudiziale n° 29/2023, dichiarata aperta dal Tribunale di Alessandria con Sentenza n° 43, depositata il 31 luglio 2023, in esecuzione del primo supplemento del Programma di liquidazione del 3 Ottobre 2024, approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato,

RENDE NOTO

che il giorno **9 gennaio 2025, alle ore 11:00**, presso il proprio Studio principale, in Alessandria, Corso Crimea n° 35, V piano, si svolgerà la procedura competitiva, con le modalità specificate nel presente avviso, finalizzata all'aggiudicazione per la successiva vendita dei beni immobili "in blocco" come meglio descritti nel seguito:

LOTTO UNICO:

- a) Immobile ad uso abitativo sito in Acqui Terme (AL), Strada della Maggiore n° 20, risultanze catastali foglio 17, mappale 654, subalterno 1, categoria A/2, rendita euro 645,57;
- b) Autorimessa pertinenziale all'abitazione, sita in Acqui Terme (AL), Strada della Maggiore n° 20, risultanze catastali foglio 17, mappale 654, subalterno 2, categoria C/6, rendita euro 79,59;
- c) Terreno attiguo all'abitazione, risultanze catastali foglio 17, mappale 210, vigneto, reddito dominicale euro 9,17 reddito agrario euro 6,88, superficie 740 metri quadrati;

il tutto come meglio evidenziato nella relazione tecnica di stima redatta dall'Arch. Chiara Caniggia dell'8 Agosto 2024 ed alla quale espressamente si rimanda.

Per tutti i beni immobili piena proprietà 1/1.

I beni di cui al lotto unico sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Perito della Liquidazione Giudiziale, Arch. Chiara Caniggia, da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quello che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni immobili, oltre che le autorizzazioni edilizie ed eventuali difformità catastali e irregolarità di natura edilizia e urbanistica.

Si informa che ai sensi dell'art. 147, 2^a comma, C.C.I.I., considerato che le unità immobiliari apprese all'attivo della Procedura, oltre ad accogliere la sede dell'Impresa in Liquidazione Giudiziale, rappresentano la dimora abituale del Titolare firmatario, non saranno distratte da tale uso fino alla relativa liquidazione.

Prezzo base d'asta: euro 223.000,00 (duecentoventitremila/00).

Ai sensi di quanto previsto al successivo punto 3), lettera c), sarà ritenuta valida anche l'offerta che prevede quale prezzo euro 167.250,00 (centosessantasettemiladuecentocinquanta/00)

Eventuali offerte in aumento: euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

1) Condizioni della vendita

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siano esse apparenti o meno, anche se non risultanti da pubblici registri o dai titoli, fitti e locazioni ecc..

La vendita è a corpo e non a misura. Le 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 la mancanza di qualità, anche con riferimento a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni oggetto della presente procedura competitiva, oneri

di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, 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.

Eventuali adeguamenti che si dovessero rendere necessari per sanare difformità dei beni posti in vendita alle prescrizioni di legge, rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale (imposte di registro, ipotecarie, catastali e di bollo, ecc.) e spesa (onorari notarili, voltura catastale, cancellazioni di ogni formalità, ecc.) nessuna esclusa, derivante dall'aggiudicazione e successiva vendita rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, partecipando all'esperimento di vendita, si dichiara edotto sui contenuti del relativo avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, accettando interamente le condizioni della vendita.

In ordine agli impianti, partecipando all'esperimento di vendita, l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la Liquidazione Giudiziale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione/prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Salvo diverso avviso del Curatore, qualora in occasione della vendita dovessero risultare presso gli immobili oggetto della presente procedura competitiva, beni mobili ed altri materiali, l'aggiudicatario ne diventerà proprietario unitamente agli immobili medesimi e ciò a decorrere dalla data dell'atto notarile di compravendita.

Si informa che gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fermo restando quanto segue. Se esistenti, in occasione della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Se esistenti, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato alla Procedura emetterà l'ordine di cancellazione di eventuali

iscrizioni e trascrizioni, restando comunque inteso che le incombenze in ordine alla concreta cancellazione (attività del tecnico e/o Notaio e/o agenzie di servizi), così come le discendenti spese, rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

2) Modalità di presentazione dell'offerta di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto - costituenti a tutti gli effetti proposte irrevocabili di acquisto *ex art. 1329 Codice Civile* - redatte in carta legale (con apposizione di marca da bollo da euro 16,00) così come la documentazione richiesta, dovranno pervenire in busta chiusa, a mezzo servizio postale, agenzie di recapito, od "a mani", **presso lo Studio principale del Curatore in Corso Crimea 35, 15121 Alessandria, in orari di ufficio 08:30-12:30, 14:30-18:30, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 8 gennaio 2025, termine da intendersi perentorio.**

Nell'ipotesi di deposito "a mani", è ammessa la consegna da parte di terza persona solo se munita di valido documento di identità, oltre che di delega firmata dall'offerente, corredata da fotocopia del documento di identità dell'offerente medesimo.

Il recapito del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente ove, per un qualsiasi motivo, esso non giunga a destinazione in tempo utile.

Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, la data e l'orario dell'esperimento di vendita ed il nome del Curatore.

Nessun'altra indicazione - né numero o nome della Procedura, né i beni per cui è stata avanzata l'offerta od altro - deve essere apposta sulla busta.

In occasione della consegna, sulla busta sarà apposta la data e l'orario di deposito da parte del Curatore o da persona di sua fiducia.

3) Contenuto della offerta di acquisto

L'offerta, da formulare nella forma di proposta irrevocabile di acquisto ex art. 1329 Codice Civile, dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente a cui andranno intestati i beni in

caso di aggiudicazione; non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatto salvo quanto previsto dall'art. 579 del Codice Procedura Civile. L'offerente dovrà, inoltre, presentarsi personalmente in occasione della data fissata per la procedura competitiva e della successiva vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione patrimoniale dei beni, dovranno essere indicati i medesimi dati di cui sopra relativi del coniuge. Per poter escludere i beni aggiudicato dalla comunione legale, sarà necessario che il coniuge partecipi alla procedura competitiva, nell'occasione in cui verranno esaminate la/e offerta/e e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile. Ove l'offerente sia un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la potestà e dovrà contenere copia autentica del provvedimento del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società, dovrà essere allegata visura camerale aggiornata a non oltre 7 (sette) giorni, così come i documenti attestanti i poteri conferiti al firmatario medesimo; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile;

- b) i dati identificativi del lotto per il quale è formulata l'offerta e quindi, nel caso in esame, "Lotto Unico";
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base d'asta come meglio sopra indicato, diminuito fino a $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta);
- d) l'indicazione del termine per il pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) la dichiarazione di essere a conoscenza dell'ubicazione e dello stato di fatto e di diritto di tutti i beni che compongono il lotto unico per cui concorre e di aver preso visione del contenuto dell'avviso della presente procedura competitiva, accettandone espressamente il contenuto, così come della perizia tecnica predisposta dall'Arch. Chiara Caniggia;
- f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente; in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata visura camerale aggiornata a non oltre 7 (sette) giorni e

lo statuto, oltre al documento d'identità del sottoscrittore dell'offerta, in nome e per conto dell'ente;

- g) unitamente all'offerta ed all'interno della busta chiusa, dovrà pervenire assegno circolare intestato a "Liquidazione Giudiziale 29/2023 - dott. Luca Rabbia" per un importo minimo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, ciò a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. La cauzione non sarà in alcun caso fruttifera di interessi.

4) Modalità della cessione

- a) Non saranno prese in considerazione le offerte recapitate oltre il termine fissato per la loro presentazione, anche se spedite entro il termine di scadenza predetto, tramite servizio postale o altro, e quelle non in busta chiusa e/o mancanti delle prescritte indicazioni all'esterno, anche se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo esso non giunga a destinazione in tempo utile;
- b) del pari, non saranno prese in esame e comporteranno l'esclusione dalla gara quelle offerte prive dei documenti richiesti o che risultino incomplete con riguardo al loro contenuto od agli allegati;
- c) l'offerente avrà l'onere di presenziare personalmente all'apertura delle buste. In caso di assenza, giustificata o meno, l'offerente verrà escluso dalla gara, fatto salvo quanto previsto al successivo punto f);
- d) **l'esame delle offerte di acquisto avverrà a cura del Curatore, presso il proprio Studio, in Alessandria, Corso Crimea n° 35, il giorno 9 gennaio 2025, alle ore 11:00;**
- e) l'offerta dovrà pervenire nella forma di proposta irrevocabile di acquisto ex art. 1329 Codice Civile;
- f) l'offerente avrà l'onere di presenziare personalmente all'apertura delle buste. In caso di assenza dell'offerente, giustificata o meno, qualora l'offerta di costui dovesse risultare la migliore, dovrà intendersi comunque vincolante nei confronti del medesimo offerente non comparso. In questo caso, il Curatore sarà libero di procedere comunque alla gara, alla quale parteciperanno i soli

- offerenti presenti, partendo dall'offerta migliore, che, com'anzi precisato, potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- g) in caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione dei beni in favore dell'unico offerente. Diversamente, nel caso di più offerte valide, gli offerenti verranno invitati ad una gara, avanti al Curatore, avente come base il prezzo offerto di importo più elevato. Costoro, potranno "rilanciare" tramite offerte palesi in aumento, nella misura minima come indicata in apertura. Ai partecipanti alla gara sarà assegnato un termine massimo di 3 (tre) minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi rilanci inferiori al minimo stabilito, né effettuati scaduto il termine temporale. L'ultimo rilancio, che non venga superato da altro/i nel termine di 3 (tre) minuti, darà diritto all'aggiudicazione. In assenza di adesione alla gara da parte di tutti gli offerenti, i beni saranno aggiudicati a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili, i beni saranno aggiudicati a chi ha depositato l'offerta per primo;
- h) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto della procedura competitiva, previa esplicita comunicazione al Curatore da rendersi entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, fermi ed invariati i termini per il versamento del saldo prezzo di cui la punto i) che segue;
- i) in caso di aggiudicazione dei beni, il pagamento integrale del prezzo, degli oneri accessori tutti, diritti e spese conseguenti alla vendita, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale e nello stesso termine dovrà essere consegnata al Curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Viene fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine inferiore per il pagamento del saldo prezzo, circostanza che sarà valutata dagli Organi della Procedura ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- j) ai sensi dell'art. 1193 Codice Civile, qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Avvenuto l'integrale

pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme, per mezzo di Notaio scelto dall'aggiudicatario. Il mancato pagamento del saldo del prezzo e di tutti gli oneri accessori, così come la mancata stipula dell'atto di trasferimento dei beni costituenti il lotto unico, il tutto entro il citato termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, per fatto imputabile all'aggiudicatario, comporteranno la revoca dell'aggiudicazione e la conseguente perdita definitiva della caparra versata;

- k) l'individuazione del Notaio rogante, così come il sostenimento delle spese a costui imputabili, oltre alle altre comunque inerenti alla compravendita, nonché l'assolvimento delle imposte, nessuna esclusa, dovute nella misura di legge, sono poste integralmente a carico dell'aggiudicatario;
- l) ai sensi dell'art. 217, comma 1, C.C.I.I., il Giudice delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita nei seguenti casi:

Art. 217 comma 1 C.C.I.I.: "Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'avviso di cui al comma 5 o nell'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 può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito."

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge disciplinanti le vendite in ambito di liquidazione concorsuale.

5) Pubblicità

Il Curatore provvederà a rendere pubblica la suddetta collocazione in vendita a mezzo di procedura competitiva, al fine di garantire la massima partecipazione degli interessati come segue:

- pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicità telematica, avente valore legale, sui siti in convenzione con il Tribunale di Alessandria.

Gli interessati potranno prendere visione dei beni oggetto del presente avviso di vendita, siti in Acqui Terme (AL), Strada della Maggiore n° 20, contattando il Curatore dott. Luca Rabbia ai seguenti recapiti:

Telefono: 0131 235994

Pec procedura: lg29.2023alessandria@pecliquidazionigiudiziali.it

E-mail: info@lrabbia.com

Alessandria, 8 novembre 2024

(dott. Luca Rabbia)

Il Curatore
