

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Liquidazione giudiziale: n° 42/2024

Giudice Delegato: Dott. Michele Delli Paoli

Curatore: Dott.ssa Federica Borgoglio

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE REGISTRATO

La dott.ssa Federica Borgoglio, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 42/2024, dichiarata dal Tribunale di Alessandria con Sentenza n° 53 del 07 agosto 2024, in esecuzione del Programma di liquidazione dell'11 gennaio 2025, approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato

COMUNICA

che è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto *ex art.* 1329 c.c. del controvalore di **euro 25.000,00 (venticinquemila/00)**, relativa al seguente bene immobile registrato, in ragione del 50% appreso all'attivo della Procedura:

LOTTO UNICO:

- Immobile sito in San Salvatore Monferrato (AL), Via Degiovanni n° 5 e censito al Comune di San Salvatore Monferrato (AL) al Foglio 22, part. 953, sub. 18, cat. A/2, rendita € 929,62. **Proprietà 1/2**

Per quanto precede invita a **formulare offerte di pari importo o migliorative a partire da euro 25.000,00 (venticinquemila/00), per l'acquisto, in ragione del 50%, del bene immobile registrato sopra indicato di cui al Lotto Unico. Pagamento entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

Eventuali offerte in aumento: euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

E' espressamente esclusa qualsivoglia responsabilità della Procedura per qualunque vizio, anche occulto del bene; non sono proponibili nei confronti della Procedura azioni di riduzione del prezzo, risarcimento, indennizzo a qualunque titolo.

1) Condizioni della vendita

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, 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 della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, 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 nella dichiarazione di congruità, 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 del bene posto in vendita alle prescrizioni di legge, rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale (Iva, imposte di registro, ipotecarie, catastali e di bollo, ecc.) e spesa (onorari notarili, voltura catastale, cancellazioni di ogni formalità, ecc.) nessuna esclusa, derivante dalla 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 nella dichiarazione di congruità redatta dal Geom. Rossini Maurizio, accettando interamente le condizioni della vendita.

In ordine agli impianti, l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la Procedura 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.

Si informa che l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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 delle offerte

Le offerte di acquisto - pari o migliorative a quella della proposta irrevocabile - e la documentazione richiesta dovranno pervenire in busta chiusa, a mezzo servizio postale, agenzie di recapito, od a mani, **presso lo Studio del Curatore in Alessandria, Corso Crimea 35, dal lunedì al venerdì, in orari di ufficio 08:30-12:30, 14:30-18:30, entro e non oltre le ore 12:30 del giorno 05 marzo 2025.**

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

Il recapito del plico rimane, comunque, ad esclusivo rischio del mittente ove, per un qualsiasi motivo, esso non giunga a destinazione in tempo utile. Sulla busta dovranno essere indicate solo le **generalità dell'offerente, la data dell'esperimento di vendita ed il nome del Curatore.**

3) Contenuto delle offerte e modalità di partecipazione

L'offerta, pari o migliorativa, da formulare nella forma di offerta irrevocabile di acquisto, dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato il bene in caso di

aggiudicazione; non sarà possibile intestare l'immobile 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 il bene 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 allegato certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., così come i documenti attestanti i poteri conferiti al firmatario medesimo; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

- b) il lotto ed i dati identificativi dei beni per il quale è formulata l'offerta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 25.000,00 (venticinquemila/00);
- d) la dichiarazione di essere a conoscenza dello stato di fatto del bene immobile registrato per cui concorre e di aver preso visione dell'avviso di vendita e del parere di congruità della proposta irrevocabile di acquisto rilasciato dal Geom. Maurizio Rossini;
- e) 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 la relativa visura camerale o lo statuto ed il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta, in nome e per conto dell'ente;
- f) unitamente all'offerta dovrà pervenire assegno circolare intestato a "Liquidazione giudiziale n. 42/2024- Curatore dott.ssa Federica Borgoglio" per un importo minimo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'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 ai medesimi 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 suo Studio, in Alessandria, Corso Crimea n° 35, il giorno 06 marzo 2025, alle ore 10:30;**
- e) l'offerta dovrà pervenire nella forma di offerta irrevocabile di acquisto *ex art.* 1329 Cod. Civ. Successivamente all'apertura delle buste, si farà luogo alla gara sulla base dell'offerta più alta, tra il primo proponente e gli altri soggetti che avranno presentato offerte ulteriori rispetto a quella già pervenuta ed indicata in apertura;
- 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 con i presenti, partendo dall'offerta migliore, che, com'anzi precisato, potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- g) nel caso in cui l'originaria proposta irrevocabile di acquisto fosse la sola presentata, il bene verrà aggiudicato all'originario proponente; diversamente,

in caso di più offerte valide, l'originario proponente ed i vari offerenti verranno invitati ad una gara, avanti il 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 (euro 250,00). Ai partecipanti 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. Qualora l'originaria proposta irrevocabile di acquisto e le successive offerte fossero del tutto equiparabili, quindi per prezzo, tempistica per il saldo prezzo e cauzione, verrà comunque preferita l'originaria proposta irrevocabile di acquisto. Diversamente, qualora l'originaria proposta irrevocabile di acquisto e le successive offerte fossero equiparabili solo per il prezzo, verrà preferita fra esse quella migliorativa in base alle altre condizioni di vendita, quindi tempistiche del saldo prezzo e/o importo della cauzione;

- h) in caso di aggiudicazione del bene immobile, 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 Procedura 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 più breve per il pagamento del prezzo, circostanza che sarà valutata dagli Organi della Procedura ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- i) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, 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 al punto h);
- j) tutte le spese, oneri, tasse e imposte relative anche al ritiro saranno a carico dell'aggiudicatario;
- k) avvenuto il 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 del bene costituente 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;

- l) 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;

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

5) Pubblicità

Il Curatore provvederà a rendere pubblica la suddetta collocazione in vendita ed a garantire la massima informazione e 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.

Per maggiori informazioni e/o chiarimenti rivolgersi a

Dott.ssa Federica Borgoglio, Corso Crimea n° 35, 15121 Alessandria, Tel. 0131 235994, indirizzo e-mail fborgoglio@cirielloqhe.it, indirizzo PEC lg42.2024alessandria@pecliquidazionigiudiziali.it

Alessandria, 14 gennaio 2025

Il Curatore

Dott.ssa Federica Borgoglio

