

TRIBUNALE DI CUNEO

Sezione Crisi d'Impresa

Fallimento

N. 8 del 2018

G.D.: Dott.ssa Elefante Paola

Curatore: Dott.ssa Valeria Domenino

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA

PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

IV ESPERIMENTO

Il Curatore della procedura di Fallimento, Dott.ssa Valeria Domenino, conformemente al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato, per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art. 107 co. 1 l.f., **ed a seguito di offerta cauzionata pervenuta**

AVVISA

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita dei beni immobili appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso. Le aste si svolgeranno con **modalità telematica asincrona** secondo le disposizioni dell'art. 107 comma 1 l.f., sul portale www.astebusiness.it, ove risulta identificata come segue:

Asta n. 3094 – Palazzina residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato, fabbricato “dependance”, box auto indipendente e terreni circostanti, situati in Pianfei (CN), via Roma n. 99.

--

L'asta ha come oggetto la vendita, **in lotto unico**, dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE GENERALE:

Complesso immobiliare composto da palazzina residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato, fabbricato “dependance” di due piani fuori terra, box auto indipendente di un piano fuori terra e terreni circostanti, costituenti insieme unico Lotto immobiliare situato in Pianfei (CN), via Roma n. 99. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla Via Roma, da qui il vialetto di accesso si giunge al cancello che permette l'ingresso alla corte comune.

Se pur diviso in più unità immobiliari, gli impianti dell'edificio sono stati installati a suo tempo come se si trattasse di una unica unità immobiliare, occupata dai componenti della stessa famiglia. Non esiste, pertanto, una ripartizione dei consumi tra le varie unità immobiliari.

Nel dettaglio: è presente un unico contatore idrico per l'acqua potabile - è presente una caldaia condominiale per

riscaldamento e acqua calda sanitaria senza contabilizzazione individuale dei consumi - è presente un unico impianto elettrico per i locali residenziali in esame.

Identificazione catastale dei - Beni Comuni non Censibili di accesso agli immobili:

Foglio 11, part. 226, sub 1, piano T, Cortile.

Foglio 11, part. 226, sub 2, piano S1-T-1-2, vano scala, ascensore, centrale termica.

BENE N. 1 - "Corpo A":

Proprietà per la quota di 1/1 di due magazzini collegati e centrale termica a piano terra, catastalmente uniti a formare un'unica unità catastale facente parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di due locali magazzini a piano terra, internamente comunicanti, accessibili tramite vano di ingresso comune (sub. 2) ed esternamente tramite porte finestre e centrale termica accessibile unicamente dall'esterno. I tre vani formano unico subalterno catastale. Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica: sub. 3: attestato n. 2025 206059 0005 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "F"

Stato di occupazione: Libero.

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 226, sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, Sup. Catastale 44 mq, rendita 57,95 €, Via Roma, piano T.

BENE N. 2 - "Corpo B":

Proprietà per la quota di 1/1 di due appartamenti a piano primo, catastalmente distinti ma tra di loro uniti a formare un'unica unità immobiliare che occupa completamente il piano primo di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di due appartamenti a piano primo, internamente comunicanti attraverso disimpegno di distribuzione, entrambi dotati di accesso indipendente tramite vano scala comune, nello specifico:

- L'appartamento di cui al sub. 4 è composto da 2 camere, cucina abitabile, soggiorno, salotto, servizio igienico e doppio balcone, oltre a cantina a piano interrato. La superficie commerciale è pari a 114 mq.
- L'appartamento di cui al sub. 5 è composto da 2 camere, servizio igienico, disimpegno di distribuzione e balcone, oltre a cantina a piano interrato. La superficie commerciale è pari a 100 mq.

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica: sub. 4: attestato n. 2025 206059 0006 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "E"; sub. 5: attestato n. 2025 206059 0007 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "E".

Stato di occupazione: Libero.

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 226, sub 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, Sup. Catastale 111 mq, rendita 253,23 €, Via Roma, piano S1-1.

Foglio 11, part. 226, sub 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Sup. Catastale 92 mq, rendita 206,58 €, Via Roma, piano S1-1.

BENE N. 3 - “Corpo C”:

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano secondo più pertinenze ai piani terra e seminterrato di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, salotto, lavanderia, 4 camere, bagno, wc, n. 3 balconi, oltre a cantina e wc a piano terra e ulteriore cantina nel piano seminterrato. Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica: sub. 6: attestato n. 2025 206059 0008 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica “E”.

Stato di occupazione: Libero.

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 226, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, Sup. Catastale 213 mq, rendita 588,76 €, Via Roma, piano S1-T-2.

BENE N. 4 - “Corpo D”:

Proprietà per la quota di 1/1 di box auto singolo a piano terreno con accesso carraio da cortile comune condominiale, all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di box auto singolo a piano terreno con accesso carraio da cortile comune condominiale, all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99. Il box auto è composto da un unico locale con accesso carraio. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 23 mq. Il box è dotato di impianto di riscaldamento per cui si produce il seguente APE: sub. 7: attestato n. 2025 206059 0009 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica “F”.

Stato di occupazione: Libero.

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 226, sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, Sup. Catastale 23 mq, rendita 33,47 €, Via Roma, piano T.

BENE N. 5 - “Corpo E”:

Proprietà per la quota di 1/1 di box auto doppio a piano terreno con accesso carraio da cortile comune condominiale, all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di box auto doppio a piano terreno con accesso carraio da cortile comune condominiale, all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99. Il box auto è composto da due locali con accessi carrai, oltre porticato. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 37 mq. Il box è dotato di impianto di riscaldamento per cui si produce il seguente APE: sub. 8: attestato n. 2025 206059 0010 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "F"

Stato di occupazione: Libero.

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 226, sub 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, Sup. Catastale 52 mq, rendita 63,52 €, Via Roma, piano T.

BENE N. 6 - "Corpo F":

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano terzo di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano terzo composto da cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e ripostiglio. Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica: sub. 9: attestato n. 2025 206059 0011 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "F".

Stato di occupazione: Libero.

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 226, sub 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. Catastale 124 mq, rendita 154,94 €, Via Roma, piano 3.

BENE N. 7 - "Corpo G":

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano terzo (sala/lavanderia) di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla Via Roma.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano terzo composto da sala e lavanderia.

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica: sub. 10: attestato n. 2025 206059 0012 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "F".

Stato di occupazione: Libero.

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 226, sub 10, categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, Sup. Catastale 74 mq, rendita 61,97 €, Via Roma, piano 3.

BENE N. 8 - "Corpo H":

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento su due livelli (piano primo e secondo), all'interno di

palazzina prefabbricata indipendente di 3 piani fuori terra attualmente con accesso da cortile comune censito alla part 574 e sub 1 della part 226. Il tutto sito in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di appartamento su due livelli (piano primo e secondo), all'interno di palazzina prefabbricata indipendente di 3 piani fuori terra con accesso da cortile comune.

L'accesso ai locali a piano secondo avviene mediante scala interna di collegamento, mentre l'accesso ai locali principali a piano primo avviene tramite scala esterna aperta che immette direttamente sul terrazzo. L'unità è sprovvista di ascensore e/o montascale. L'appartamento è composto da soggiorno, camera singola, ripostiglio, servizio igienico e terrazzo a piano primo, e da locale di sgombero mansardato a piano secondo. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a 44 mq.

L'edificio è stato realizzato con una tradizionale struttura in calcestruzzo con tamponamenti in laterizio per il primo piano fuori terra (Corpo B) mentre i piani superiori (Corpo A) sono realizzati con una struttura leggera in legno/acciaio con tamponamenti in pannelli sandwich leggeri e di ridotto spessore.

E' assente l'impianto di riscaldamento al quale si sopperisce unicamente utilizzando stufette elettriche.

E' presente una caldaia murale a gas con bombola per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'area di proprietà non risulta delimitata da recinzione sul lato Nord-Est in corrispondenza del mappale n. 226.

L'unità immobiliare in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di fabbricato isolato con superficie utile inferiore a 50mq.

Stato di occupazione: Libero.

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 566, sub 3, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Sup. Catastale 41 mq, rendita 92,96 €, Via Roma n. 99/B, piano T-1-2.

Catasto Terreni: Foglio 11, part. 566, categoria ente urbano, superficie 600 mq.

BENE N. 9 - "Corpo I":

Proprietà per la quota di 1/1 di magazzino a piano terra, all'interno di palazzina prefabbricata indipendente di 3 piani fuori terra con accesso da cortile comune. Il tutto sito in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di magazzino a piano terra, all'interno di palazzina prefabbricata indipendente di 3 piani fuori terra con accesso da cortile comune.

Il magazzino è composto da un unico locale con accesso carraio. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a 25 mq.

Stato di occupazione: Libero.

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 566, sub 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 21mq, Sup. Catastale 25 mq, rendita 36,87 €, Via Roma n. 99/B, piano T.

Catasto Terreni: Foglio 11, part. 566, categoria ente urbano, superficie 600 mq.

BENE N. 10 - "Corpo L":

Proprietà per la quota di 1/1 di box auto doppio a piano terreno con accesso da cortile comune condominiale di cui al sub 1 part 226, e attraverso i mappali. 574, 951, 557, 577, 578 all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di box auto doppio a piano terreno con accesso da cortile comune condominiale di cui al sub 1 part 226, e attraverso i mappali. 574, 951, 557, 577, 578 all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99. Il box è composto da un unico locale completo di due accessi carrai. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 31 mq.

Stato di occupazione: Libero

Identificazione catastale:

Foglio 11, part. 509, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, Sup. Catastale 31 mq, rendita 44,93 €, Via Roma, piano T.

Altri Beni che danno accesso all'immobile:

Foglio 11, part. 574,

Foglio 11, part. 951,

Foglio 11, part. 557,

BENE N. 11 - "Corpo M":

Proprietà per la quota di 1/1 di terreni ad uso cortile/verde e costituenti accesso al lotto e parte di corte/verde dello stesso. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla Via Roma.

Nel dettaglio: proprietà per la quota di 1/1 di terreni ad uso cortile/verde confinanti con il cortile condominiale di cui al sub.1 del mappale n. 226, e costituenti l'unico accesso al cortile condominiale stesso, delimitato sul lato Est da cancello di ingresso carraio.

NOTA BENE: Si segnala che, una porzione del mappale 578 (circa 50 mq) che costeggia la Via Roma di fatto risulta occupata da terzi ed è delimitata all'interno della recinzione della proprietà stessa (mapp. 230).

Stato di occupazione: Libero ad eccezione di quanto sopra esposto (c.d.: NOTA BENE).

Identificazione catastale (Catasto Terreni):

Foglio 11, part. 574, qualità vigneto, classe 1, superficie 60 mq, R.D. 0,36 €, R.A. 0,31 €.

Foglio 11, part. 577, qualità vigneto, classe 1, superficie 39 mq, R.D. 0,23 €, R.A. 0,20 €.

Foglio 11, part. 578, qualità vigneto, classe 1, superficie 235 mq, R.D. 1,40 €, R.A. 1,21 €.

Foglio 11, part. 951, qualità vigneto, classe 1, superficie 19 mq, R.D. 0,07 €, R.A. 0,06 €.

Foglio 11, part. 557, qualità vigneto, classe 1, superficie 28 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,09 €.

Foglio 11, part. 823, qualità vigneto, classe 1, superficie 67 mq, R.D. 0,26 €, R.A. 0,22 €.

Foglio 11, part. 656, qualità vigneto, classe 1, superficie 116 mq, R.D. 0,42 €, R.A. 0,33 €.

Foglio 11, part. 643, qualità vigneto, classe 1, superficie 112 mq, R.D. 0,41 €, R.A. 0,32 €.

Conformità urbanistico edilizia:

Corpi: A-B-C-D-E-F-G (Edificio pluripiano mapp. 226):

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia si rilevano difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi.

Corpi: H - I (Villetta mapp. 566):

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia si rilevano difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi.

Corpi: L (Box mapp. 509):

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia non è emersa la presenza di pratiche relative alla costruzione dell'autorimessa in oggetto. Lo stesso andrà demolito.

Conformità catastale:

Corpo A:

da segnalare la presenza di una porta e gli scalini conducenti alla centrale termica non rappresentati.

Corpo B:

da segnalare l'assenza del tramezzo che nelle schede catastali delimita il locale cucina del sub.5, dal disimpegno di distribuzione del sub. 4.

presenza di lievi difformità nel posizionamento dei tramezzi interni a delimitazione dei locali cucina – camera – bagno del sub. 4.

presenza di pilastri interni non correttamente rappresentati nella planimetria del sub. 4.

presenza di una finestra all'interno del bagno del sub.5 non rappresentata nella scheda catastale.

presenza di una porta-finestra esterna non rappresentata nella scheda catastale del sub. 4.

assenza di una finestra rappresentata nella scheda catastale del sub. 4.

mancata rappresentazione delle due aperture esterne dei locali cantina.

Corpo C:

a piano seminterrato da segnalare la presenza di un cordolo in cemento che circonda la cantina e la presenza di una porta interna conducente ad un'intercapedine mai rappresentata.

Corpo D:

da segnalare l'assenza del tramezzo che delimita l'autorimessa sub. 7 dall'autorimessa sub.8.

Corpo E:

da segnalare l'assenza del tramezzo che delimita l'autorimessa sub. 8 dall'autorimessa sub.7 come sopra.

Spostamento di una porzione di muratura lato androne di accesso e a favore di quest'ultimo in quanto di fatto si è ridotta la dimensione dell'autorimessa.

Corpo F:

Errata indicazione dei velux nel bagno e nella camera in quanto trattasi di abbaini.

Presenza di porta all'interno del ripostiglio collegante al sub.10.

Corpo G:

Presenza di porta all'interno del ripostiglio collegante al sub.9 come sopra.

Chiusura della scala conducente al piano secondo.

Presenza di camino in centro al salone.

Corpo H:
non si segnalano difformità di rilievo.

Corpo I:
non si segnalano difformità di rilievo.

Corpo L:
non si segnalano difformità di rilievo.

Corpo M:
non si segnalano difformità di rilievo. Sono presenti lungo il confine nord del lotto diverse tettoie posticce in legno non autorizzate (sub. 1) che andranno demolite.

Catasto Terreni:
Non si rilevano difformità

N.B.: per ciò che concerne quanto sopra elencato in ordina alla conformità edilizio urbanistica e catastale si rimanda ad una attenta lettura della perizia di stima del geom. Giorgio Ariaudo soprattutto per ciò che riguarda la sanabilità delle difformità rilevate ed i relativi costi.

--

Nella vendita sono compresi tutti i mobili contenuti all'interno dell'immobile di cui all'inventario e valutati complessivamente in € 5.548,00. Tale importo (esente IVA) è già compreso nel prezzo di vendita. Si precisa inoltre che eventuali altri oggetti e /o materiali presenti all'interno dell'immobile dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 150.000,00= (EURO centocinquantamila/00), pari al valore dell'offerta pervenuta., oltre a spese, imposte e tasse.

In caso di più offerte valide, il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 2.000,00= (EURO duemila/00).

Si evidenzia che la procedura è già in possesso di offerta di acquisto irrevocabile e cauzionata pari all'importo del prezzo base d'asta.

A pena di nullità, eventuali ulteriori soggetti interessati dovranno effettuare offerte di acquisto a partire da € 152.000,00 (EURO centocinquantaduemila/00).

Termine presentazione offerte: 30 06 2026 ore 12:00

Data inizio asta: 02 07 2026 ore 16:00

Data fine asta: 02 07 2026 ore 16:30 (*Salvo applicazione time extension*)

--

Per la descrizione completa dei beni in vendita, soprattutto in ordine alla regolarità edilizio urbanistica e catastale, si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal

tecnico incaricato geom. **Giorgio Ariaudo**, scaricabile dal sito web completa di allegati.

1. PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1.1 La partecipazione alla gara potrà avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale www.astebusiness.it ed accedendo alle aste sopra elencate. Per partecipare all'asta è necessario registrarsi al portale cliccando l'apposito pulsante "Registrati", in alto a destra, inserendo quindi i dati richiesti che variano a seconda della tipologia di utente (privato o azienda). Una volta registrati occorre accedere con le credenziali inserite durante la fase di registrazione e procedere alla formulazione dell'offerta, cliccando sul pulsante "Fai Offerta" presente nella pagina del lotto e seguendo quindi le istruzioni fornite dalla piattaforma.

Al termine della procedura di presentazione dell'offerta, nella pagina del lotto, l'utente vedrà comparire la seguente dicitura "*La tua offerta è stata presentata ed è in corso di validazione. Ti invitiamo ad accedere all'asta una volta iniziata.*" Gli utenti che hanno proceduto correttamente alla presentazione dell'offerta e al versamento della cauzione entro i termini stabiliti saranno abilitati a partecipare all'asta. Questi potranno collegarsi alla piattaforma previo login ed a seguito dell'inizio dell'asta, partecipare alla gara ed eventualmente rilanciare in caso di eventuali offerte migliorative.

Il numero ed il valore delle offerte pervenute saranno visibili soltanto dalla data e dall'ora indicate come "inizio asta".

Nel caso in cui, prima dell'inizio dell'asta, vengano formulate offerte di pari importo (valide), la miglior offerta, utile per identificare il "prezzo attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo

Durante la gara, il sistema informerà ogni utente circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di una label posta al di sopra del titolo del lotto, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

All'interno della pagina del lotto, comunque sempre a seguito dell'avvio della gara, oltre a quanto poc'anzi indicato, la piattaforma d'asta indicherà in chiaro il prezzo attuale, pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento, ed il numero di offerte presentate. Sarà inoltre visibile lo storico dei rilanci/offerte effettuati dagli utenti partecipanti ove verranno indicati i dettagli delle singole offerte presentate (importo, data, ora). Non saranno visibili, per ovvi motivi, i nominativi degli offerenti.

Nel caso in cui durante la gara l'offerta presentata da parte di un utente partecipante venisse superata, la piattaforma informerà immediatamente il medesimo mediante comunicazione scritta a mezzo mail affinché quest'ultimo possa valutare di presentare ulteriori offerte in aumento quindi, tenere monitorata costantemente la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite on-line effettuate mediante la piattaforma www.astebusiness.it sono soggette alla regola del "**Time Extension**"; ciò significa che, **se uno**

dei partecipanti inserisce un'offerta per il lotto in questione durante gli ultimi tre minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori tre minuti, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell'asta.

1.2 Contenuto dell'offerta:

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio, i recapiti mail e telefono ai quali ricevere le comunicazioni relative all'offerta;
- se l'offerente è **persona giuridica**: ragione sociale, sede legale, codice fiscale e P. IVA dell'impresa, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio del legale rappresentante;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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 similare. 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;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cpc, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dichiarazione da uno dei genitori previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, dovrà essere sottoscritta dichiarazione dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se **il soggetto 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 del Giudice Tutelare;
 - se **il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A);
 - se **l'offerente è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
 - se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa;
- 1.3 Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c.
- 1.4 Quando l'offerta è presentata da un soggetto diverso dall'offerente dovrà essere allegata la procura notarile rilasciata in favore del presentatore dell'offerta. Anche nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere collegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore dell'offerta. In ogni caso, la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- 1.5 Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.
- 1.6 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecarie di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. – e la delega – ex art. 1269 c.c. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: Fallimento Edilgen Srl – Tribunale di Larino.
- 1.7 **Le offerte di acquisto presentate per mezzo della piattaforma si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c.**
- 1.8 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia,

ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:

- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
- hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
- sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.

1.9 In deroga all'art. 216 comma 7 CCII NON è prevista la possibilità per gli interessati di formulare offerte di acquisto a partire dal 75% del prezzo posto come base d'asta. Nel caso di fattispecie, tenuto conto dell'offerta già alle mani della procedura, gli interessati potranno effettuare proposte d'acquisto a partire da € 152.000,00, come già indicato a pag. 6.

1.10 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso. La responsabilità dei dati, delle informazioni e dei documenti inseriti in sede di presentazione dell'offerta sono a completo carico degli offerenti.

1.11 Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.

2. CAUZIONE

2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del prezzo posto come base d'asta** (IVA esclusa) e potrà essere versato con una delle seguenti modalità tra loro alternative:

- **CARTA DI CREDITO:** consente all'utente l'abilitazione automatica per partecipare alla gara online.

Il termine di versamento della cauzione con carta di credito è il 30 06 2026 ore 12:00.

- **BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente:

IBAN IT37J0103063151000061267203 intestato alla società Aste Business Srl - Causale: "Cauzione partecipazione asta n. [] – Lotto []". Per facilitare l'abilitazione alla gara gli utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all'indirizzo info@astebusiness.it.

È onere di ogni partecipante procedere al versamento in modo tale da garantire l'accredito delle somme entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello di inizio dell'asta, al fine di consentire l'abilitazione.

2.2 Tale deposito cauzionale sarà:

- a) Versato sul conto corrente della procedura ed imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- b) trattenuto e versato alla procedura a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
- c) rimborsato agli offerenti non aggiudicatari, detratte le spese bancarie.

3. AGGIUDICAZIONE

- 3.1 L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma www.astebusiness.it.
- 3.2 Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.
- 3.3 L'aggiudicazione è provvisoria e diverrà definitiva nelle modalità previste dall'art. 4.1.

4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

4.1 **Aggiudicazione definitiva** – L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi 10 giorni dall'esito dell'esperimento. Entro tale termine il Curatore, ai sensi dell'art. 107 co. 4 l.f. potrà sospendere la vendita qualora pervenga offerta migliorativa e cauzionata non inferiore al 10% in aumento rispetto al prezzo di aggiudicazione.

4.2 **Pagamenti** - Aste Business invierà all'aggiudicatario le note di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta. Il prezzo battuto all'asta dovrà essere versato direttamente al Curatore entro **60 (sessanta) giorni** successivi la data di avvenuta aggiudicazione definitiva a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, dedotta la cauzione già versata.

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.9.

NON È AMMESSO IL SALDO CON CARTA DI CREDITO.

4.3 **COMMISSIONI D'ASTA:**

Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse sullo stesso, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato sul prezzo di aggiudicazione sulla base dei seguenti scaglioni:

Scaglione	Commissione a carico dell'aggiudicatario
Fino a 200.000 €	4% con un minimo di € 3.000,00
Da 200.001 € a 500.000 €	3.5 %
Da 500.001 € a 1.000.000 €	3 %
Oltre 1.000.000 €	2.5 %

Gli scaglioni sono unici e non cumulabili, a prezzo di aggiudicazione corrisponde reale scaglione. È a carico degli aggiudicatari, inoltre, il servizio offerto da Aste Business relativo all'elaborazione del report dei trattamenti fiscali applicabili, quantificati in € 2.100,00 (euro duemilacenti/00). Tali pagamenti dovranno avvenire entro il termine di **10 (dieci) giorni** dall'intervenuta aggiudicazione, direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. (dati al punto 2 del presente avviso).

4.4 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati, a seguito

del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito, avverrà presso il Notaio scelto dal Curatore. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

- 4.5 **Sospensione della vendita** – Prevista da parte del curatore ai sensi dell'art. 107 co. 4 l.f. a seguito di offerta migliorativa e cauzionata non inferiore al 10% in aumento rispetto al prezzo di aggiudicazione.

Prevista da parte del G.D. ai sensi dell'art. 108 l.f.

- 4.6 **Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; 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. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, 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) e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

- 4.7 **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione dei gravami: contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dalla società Aste Business S.r.l. a titolo di fondo spese utile per l'assolvimento delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, sulla base delle tariffe indicate nel file "Tariffe cancellazione pregiudizievoli" scaricabile dalla sezione "Documentazione" della pagina dell'asta o di quella del lotto.

Le tariffe si intendono valide esclusivamente per il servizio di cancellazione e sono soggette ad eventuale conguaglio sulla base delle relative imposte, non calcolabili a priori.

È possibile ricavare un preventivo di spesa **indicativo** consultando il file "Report-informativo-trattamenti-fiscali-n. asta" scaricabile dalla pagina dei singoli lotti.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei “gravami non cancellabili” eventualmente indicati nella perizia di stima e nell’avviso di vendita.

- 4.8 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del bene, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall’acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all’aggiudicatario a far data dall’atto 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.
- 4.9 **Inadempimento dell’aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d’asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell’aggiudicatario, quest’ultimo si potrà intendere decaduto dall’aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al 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.

5. PUBBLICITÀ

- 5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 3475396097/+39 342 0591175, c.pacenti@astebusiness.it /info@astebusiness.it.
- 5.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all’investimento ai sensi dell’art. 94 D.L.gs. 58/98.
- 5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.
- 5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c nelle tempistiche di legge. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.
- 5.5 **La società Aste Business è l’unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l’assistenza per partecipare all’asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.**

Verzuolo (CN), 12/05/2026

Il Curatore
Dott.ssa Valeria Domenino

Allegati:

1. *Perizia di stima geometra Giorgio Ariando.*