



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Sezione Procedure Concorsuali
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. RG 27/2025
“QUATTROEFFE S.R.L.”

Giudice delegato: Dott.ssa Elisabetta BIANCO

Curatore: Avv. Luca CANEPA

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, nominato Curatore nella procedura di liquidazione giudiziale n. 27/2025 dichiarata con sentenza del Tribunale di Alessandria del 04/06/2025

in esecuzione del programma di liquidazione approvato da parte del Giudice Delegato in data 23/11/2025;

FISSA LA VENDITA

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

Dei beni immobili, così descritti:

LOTTO 4

Immobili siti in Comune di Asti, Via Osvaldo Capassi n. 85

DESCRIZIONE IMMOBILI: il lotto quattro è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano secondo sottotetto di mq. 75 di una palazzina condominiale ad uso residenziale, suddivisa in tre piani fuori terra e uno interrato - situata nella fascia periferica del Comune di Asti in Via Osvaldo Capassi civico nr. 85, con cantina al piano interrato - box auto e posto auto scoperto di pertinenza distribuiti al piano terra nel sedime cortilizio comune.

- L'alloggio ad uso residenziale (sub. 71) è distribuito al piano secondo sottotetto della palazzina e presenta una superficie complessiva di mq. 75,00, suddivisa con locali arredati destinati ad ingresso - soggiorno living con zona cottura, camera, bagno, e balcone. Anche internamente l'unità abitativa risulta in *sufficiente* stato conservativo, finita con materiali di buona qualità, costituiti da pareti rifinite con intonaco a civile tinteggiato, pavimentazione in gres porcellanato, serramenti esterni in pvc con vetri doppi - dotati di tapparelle in pvc - davanzali e soglie in serizzo, porte

interne scorrevoli in legno tamburato, bagno con sanitari in ceramica smaltata bianca e rubinetteria in acciaio, impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori, impianto elettrico di tipo medio tradizionale con tubazioni sottotraccia e placche in pvc.

- la cantina al piano seminterrato (sub. 45) - di superficie mq. 8,00, ha accesso dal corridoio comune (sub. 46); si presenta con pareti finite al grezzo, pavimento in cemento e porta d'ingresso in ferro, dotata di impianto elettrico esterno.

- il box auto al piano terra (sub. 30) di superficie mq. 20, 00 - ha accesso dalla corte comune (sub. 69); è caratterizzato da pareti in blocchi di laterizio al grezzo, pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera, dotato di impianto elettrico di tipo esterno con canaline in pvc;

- il posto auto scoperto (sub. 66) di superficie mq. 11,00, distribuito al piano terra – antistante il box auto sopradescritto, è ubicato nel lato nord del sedime cortilizio comune – rifinito con pavimentazione in masselli autobloccanti tinta cotto.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Asti come segue:

- **Foglio 53, particella 1242, sub. 71** (Alloggio residenziale – P. 2[^]) Categoria A/2 Classe 7 Consist. vani 3,0 Sup. Cat. mq. 56 Rendita €. 178,18;

- **Foglio 53, particella 1242, sub. 45** (Cantina al piano seminterrato) Categoria C/2 Classe 1 Consist. mq. 8 Sup. Cat. mq. 9 Rendita €. 8,26;

- **Foglio 53, particella 1242, sub. 30** (Box auto al piano terra) Categoria C/6 Classe 5 Consist. mq. 21 Sup. Cat. mq. 23 Rendita €. 43,38;

- **Foglio 53, particella 1242, sub. 66** (Posto auto scoperto al piano terra) Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 11 Sup. Cat. mq. 11 Rendita €. 11,36.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha accertato la conformità catastale di tre unità immobiliari che costituiscono il Lotto 4, precisamente cantina – autorimessa e posto auto scoperto, mentre per quanto concerne l'alloggio residenziale, sono state riscontrate alcune lievi modifiche interne nella distribuzione dei locali – che dovranno essere oggetto di apposita pratica di variazione catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: il perito della procedura non ha riscontrato la conformità edilizia e urbanistica dell'alloggio con il progetto autorizzato con relativo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Asti, causa la

diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto i locali hanno subito alcune lievi variazioni – sanabili attraverso la presentazione al Comune di Asti di apposita pratica edilizia in sanatoria con versamento delle relative oblazioni. L'insieme degli interventi edilizi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare che comprendono la pratica di sanatoria con conseguente pagamento ammende, la successiva pratica catastale finale ed inoltre le spese tecniche per la presentazione della suddetta documentazione al Comune di Asti e Agenzia del Territorio di Asti – ammontano complessivamente ad euro 10.000,00/÷12.000,00 (Euro Diecimila/00÷Dodicimila/00).

REGOLARITÀ EDILIZIA: il perito della procedura ha dichiarato che nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, risulta che la palazzina che comprende le unità immobiliari in capo alla liquidazione giudiziale è stata edificata dalla società "QUATTROEFFE S.R.L." nell'ambito di un progetto che includeva la realizzazione di cinque edifici ed uso residenziale – costituenti i lotti 3/C – 4/C e 5/C del "Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (P.I.R.U.) denominato 'Collina Bellavista'", di cui alla convenzione urbanistica convenuta alla Parte Prima dell'atto a rogito del Notaio Camusso – repertorio 46479/23826 in data 06.10.2010, registrato ad Asti il 04.11.2010 al n. 6591 serie 1T – trascritto ad Asti in data 05.11.2010 dai nr. 10654/7083 ai nr. 10660/1089 inclusi. La palazzina in oggetto è stata edificata con Permesso di Costruire nr. 37 del 24.03.2015 rilasciato dalla Città di Asti per "COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI COMPARTO C – LOTTI 1C – 2C DEL P.I.R.U. 'COLLINA BELLAVISTA'" – e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA- in variante – protocollo 11696 AC n. 1750 del 18.12.2017.

In data 18.12.2017 – protocollo gen. 118932 – veniva presentata al Comune di ASTI la Segnalazione Certificata di Agibilità inerente all'edificio sito in Via Osvaldo Campassi – identificato al Foglio 53 particella 1242 (l'intero edificio ad eccezione dei sub. 3 e 11).

Il perito della procedura ha riscontrato alcune modifiche interne, pertanto per ottenere la conformità edilizia e urbanistica dell'alloggio occorrerà provvedere alla presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, e la successiva variazione catastale.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI: In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, il perito riferisce che per gli impianti presenti nell'alloggio residenziale (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) sono state rilasciate dalle imprese esecutrici le relative dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte.

VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 e n. 22/2009, il perito riferisce che l'unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l'attestato di prestazione energetica (APE). L'unità immobiliare ad uso residenziale attualmente non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, Geom. Stefano Moggi, in data 23/04/2026 ed allegata al presente avviso di vendita.

al PREZZO BASE di **60.000,00 (Euro Sessantamila/00)** per il lotto 4; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 45.000,00).**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **28 LUGLIO 2026 ORE 10:00** che si terrà presso lo studio del Curatore, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00;

LOTTO 6

Immobili siti in Comune di Asti in Via Osvaldo Campassi n. 32

DESCRIZIONE IMMOBILI: il lotto sei è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione di circa 70,00 mq. distribuito al piano terra con sedime esclusivo di pertinenza attiguo il lato destro, della palazzina condominiale ad uso residenziale che

si presenta suddivisa in tre piani fuori terra e uno interrato, ed è situata nella fascia periferica del Comune di Asti in Via Osvaldo Capassi n. 32, con cantina e box auto di spettanza al piano seminterrato.

- L'alloggio ad uso abitativo - identificato con il sub. 21 – graffato alla particella 1180 sub. 1 è distribuito al piano terra della Palazzina C, occupa una superficie complessiva di circa mq. 70,00 suddivisa internamente in locali arredati ad uso soggiorno – cucina, studio, camera e bagno con ampio terrazzo su due lati di mq. 70,00 e sedime esclusivo di pertinenza di circa mq. 190,00 destinato a giardino. Internamente l'unità abitativa si presenta rifinita con materiali di buona qualità, nel dettaglio: pareti con intonaco tinteggiato, pavimenti in gres porcellanato, serramenti esterni in pvc con vetri doppi – dotati di tapparelle in pvc, marmi per davanzali e soglie in serizzo grezzo, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato, sanitari in ceramica smaltata con rubinetteria in acciaio, dotati di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento centralizzato;

- la cantina al piano seminterrato (sub. 21 graffato alla particella 1180 sub. 1) - di superficie mq. 4,00, ha accesso dal corridoio comune (sub. 1); si presenta con pareti finite al grezzo, pavimento in cemento e porta d'ingresso in lamiera zincata, dotata di impianto elettrico esterno;

- il box auto al piano seminterrato (sub. 12) – di superficie mq. 19, è posto nel lato est della corte comune (sub. 1) da cui ha accesso, è finito con pareti in blocchi di laterizio al grezzo, pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera, dotato di impianto elettrico di tipo esterno con canaline in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Asti come segue:

- **Foglio 53, particella 1177, sub. 21, graffato alla particella 1180, sub. 1** (Alloggio residenziale con sedime esclusivo - P. T. e cantina di pertinenza al piano seminterrato) Categoria A/2 Classe 7 Consist. vani 4,0 Sup. Cat. mq. 96 Rendita €. 237,57;

- **Foglio 53, particella 1177, sub. 12** (Box auto al piano seminterrato) Categoria C/6 Classe 5 Consist. mq. 16 Sup. Cat. mq. 18 Rendita €. 33,05.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura ha accertato la conformità catastale delle due unità immobiliari che costituiscono il Lotto 6, precisamente alloggio residenziale con sedime esclusivo - cantina di pertinenza e autorimessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA: Il perito riferisce che la palazzina che comprende le unità immobiliari in oggetto è stata edificata dalla società “QUATTROEFFE S.R.L.” nell’ambito di un progetto che includeva la realizzazione di cinque edifici ad uso residenziale – che comprendevano i lotti 3/C – 4/C e 5/C del 29 “Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (P.I.R.U.) denominato ‘Collina Bellavista’”, di cui alla convenzione urbanistica convenuta alla Parte Prima dell’atto a rogito del Notaio Camusso – repertorio 46479/23826 in data 06.10.2010, registrato ad Asti il 04.11.2010 al n. 6591 serie 1T – trascritto ad Asti in data 05.11.2010 dai nr. 10654/7083 ai nr. 10660/1089 inclusi.

La palazzina in oggetto è stata edificata con Permesso di Costruire nr. 101 del 03.06.2014 rilasciato dalla Città di Asti a QUATTROEFFE SRL per “COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE COMPARTO C – LOTTO 5C DEL P.I.R.U. ‘COLLINA BELLAVISTA’” – e successivo Permesso di Costruire nr. 143 del 30.11.2015 “VARIANTE AL PdC n. 101 – MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE IN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE NONCHE’ REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE ESTERNE COMPARTO C LOTTO 5C DEL P.I.R.U. COLLINA BELLAVISTA”. I lavori sono stati ultimati in data 04.12.2015 e nella stessa data veniva presentata al Comune di ASTI la Domanda di Certificato di Agibilità ai sensi dell’art. 26 della L. 380/2001, inerente 27 unità immobiliari – di cui 8 residenziali, 13 box auto e 5 posti auto siti in Via Osvaldo Campassi nr. 32 – identificato al Foglio 53 particella 1177: sub. 1 – BCNC comune a tutti i subalterni, sub. da 2 a 13 – autorimesse, sub. da 14 a 18 – posti auto scoperti, sub. da 19 a 26 – abitazioni, sub. 27 – autorimessa. La suddetta Pratica nr. 114/2015 non risulta ancora definita.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: il perito non ha attestato la conformità dell’unità residenziale alle normative edilizie – urbanistiche in quanto ad oggi la pratica di agibilità non risulta definita.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, il perito riferisce che per gli impianti presenti nell’alloggio residenziale (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) non sono ancora state

rilasciate dalle imprese esecutrici le relative dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte.

VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 e n. 22/2009, il perito riferisce che l'unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l'attestato di prestazione energetica (APE). L'unità immobiliare ad uso residenziale attualmente non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, Geom. Stefano Moggi, in data 23/04/2026 ed allegata al presente avviso di vendita.

al PREZZO BASE di **64.000,00 (Euro Sessantaquattromila/00)** per il lotto 6;
SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 48.000,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **28 LUGLIO 2026 ORE 10:00** che si terrà presso lo studio del Curatore, in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente con le modalità sotto indicate;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona senza incanto avvalendosi del seguente gestore: Edicom Servizi s.r.l. tramite il portale www.doauction.it

1) l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.doauction.it) da compilare seguendo le relative istruzioni

- 2) all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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; d) se il soggetto offerente è una persona fisica, copia del documento di identità e codice fiscale, se è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, unitamente a copia documento identità e codice fiscale di chi firma l'offerta; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015;
- 4) l'offerta e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta

- completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 5) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec **avvcane-paluca@pec.it**;
- 6) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 7) l'importo della cauzione (determinato nella misura non inferiore al 15% dell'offerta) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **LIQUIDAZ. GIUDIZIALE 27/2025 QUATTROEFFE SRL** (coordinate **IBAN IT 87 A 03268 22600 052923876820**) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- 8) qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- 9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal Curatore al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza;

- 10) L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita. L'offerente è tenuto a partecipare all'udienza sopra indicata, anche per prendere parte all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non partecipante, in base ai criteri indicati ai successivi punti; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non partecipante;
- 11) in caso di rifiuto dell'acquisto, il Curatore non restituirà la cauzione, che sarà trattenuta a titolo di risarcimento, salvo maggior danno;
- 12) l'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
- 13) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 14) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Curatore provvederà a:
 - Verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - Verificare l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
 - Abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 15) in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura, sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

16) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

17) la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio dal momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle 13.00 del giorno 5);
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il Curatore non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- il Curatore procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;

18) in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);

19) il Curatore dovrà comunicare all'aggiudicatario che il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal Curatore, dovrà essere versato **entro 60 giorni dall'aggiudicazione**, pena la decadenza dalla stessa con perdita delle somme versate a titolo di cauzione; si precisa che il termine di **60 giorni è il termine massimo**: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Curatore o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal Curatore e con le medesime modalità previste per la cauzione; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Curatore;

- 20) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 21) si precisano le seguenti condizioni di vendita: la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del bando di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, dette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.**

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

Il perfezionamento del trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile e con spese, imposte ed oneri accessori esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Il notaio potrà essere individuato dall'aggiudicatario purché ricompreso nel circondario del Tribunale di Alessandria.

Ove necessario per il perfezionamento dell'atto di vendita, il certificato di prestazione energetica dovrà essere redatto a spese e cura dell'aggiudicatario.

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

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate contattando il Curatore Avv. Luca Canepa, tel. 0131-1676919, indirizzo email: info@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it - oltre che sul sito del gestore della vendita telematica sopra indicato, sul sito www.tribunale.alessandria.giustizia.it e sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 11 giugno 2026

Avv. Luca Canepa