

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione civile - Ufficio Procedure concorsuali

Liquidazione Giudiziale 19/2025

G.D.: Dott.ssa Roberta Brera

Curatore: Dott. Luca Rabbia

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA

PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE

I° ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Luca Rabbia, Curatore della Liquidazione Giudiziale in intestazione, conformemente al Programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato in sostituzione del Comitato dei Creditori,

AVVISA

che per il tramite di Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato *ex art.* 216 comma 2 del nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII), è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita di bene immobile appreso all'attivo della Liquidazione Giudiziale, nel rispetto della disciplina e delle condizioni previste nel presente avviso. La procedura competitiva senza incanto si svolgerà con **modalità telematica asincrona ex D.M. 32/2015** ai sensi dell'art. 216 comma 2 CCII, per mezzo del portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, ove risulta identificata come segue:

Asta n. 3364 – Immobile commerciale ad uso negozio, sito in Comune di Novi Ligure (AL), via Niccolò Girardengo n. 56.

La procedura competitiva ha ad oggetto il bene immobile meglio descritto nel seguito:

Immobile commerciale parte di edificio storico situato nel centro di Novi Ligure, composto da tre piani di cui uno interrato collegati da scalone interno. Il piano terreno è composto da tre vani destinati alla vendita e un retro, separato da un quinta in cartongesso, con accesso al servizio igienico e a piccolo disimpegno con apertura su vicolo Sauli. A piano ammezzato sono presenti due vani: quello fronte via Girardengo utilizzato come ufficio, quello con aperture su vicolo Sauli ad uso laboratorio. Le suddivisioni interne sono realizzate con pareti in metallo e vetro. Completa il piano un piccolo servizio igienico cieco. Il piano interrato è formato da due vani, uno destinato a magazzino, uno originariamente destinato ad esposizione. Le condizioni generali dell'immobile sono buone. Il locale commerciale a piano terreno ha finiture di pregio, così come è il rivestimento della scala che collega i tre piani. I servizi igienici hanno finiture ceramiche

in discreto stato di conservazione. Il bagno a piano ammezzato non è utilizzabile per problemi di scarico di tutti i sanitari. A piano cantinato, secondo quanto riportato dalla proprietà, in caso di abbondanti precipitazioni i locali si allagano: è stata necessaria l'installazione di pompa ad immersione che, al momento, pare riuscire ad ovviare al problema. Sono visibili anche efflorescenze sulla volta in corrispondenza della parete di fondo del locale cantinato più ampio: la causa è da ricercare ma, vista la posizione, potrebbero essere causate infiltrazioni da perdite di colonne di scarico di impianti di altre U.I. del palazzo. Gli impianti sono coevi all'epoca di ristrutturazione dei primi anni '90 del secolo scorso. Per motivi di sicurezza le bocche di lupo a piano cantinato sono state chiuse, al piano primo le aperture hanno vetrine fisse su strada: l'areazione è garantita da sistema meccanico con motore a piano interrato. L'impianto di riscaldamento e di produzione di ACS è composto da due caldaiette separate che servono una il piano terreno e una il piano ammezzato. Quella a piano terreno non è funzionante e dovrebbe essere sostituita, mentre quella a piano ammezzato necessita di una semplice revisione. Il condizionamento estivo è garantito da split che vengono utilizzati anche nella stagione invernale per il riscaldamento (solo a piano terreno, quelli presenti al piano superiore non sono funzionanti).

Conformità catastale: Dall'analisi delle planimetrie catastali in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria il Perito dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: non conforme. Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia dell'Architetto Chiara Caniggia.

Ulteriori informazioni: Si rileva che riguardo ai locali al piano ammezzato non sussiste continuità delle trascrizioni. Si rimanda ai relativi paragrafi (Continuità delle trascrizioni nel ventennio - Analisi delle criticità riscontrate) della perizia dell'Architetto Chiara Caniggia.

Stato di occupazione: il bene è occupato in forza di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario stipulato in data 1° febbraio 2024 con durata di 6 anni. Il canone annuo ammonta ad € 6.000,00 oltre IVA.

Proprietà: piena proprietà (1/1).

Identificazione catastale:

identificato al N.C.E.U. al foglio 32, mappale 267, sub. 21, categoria C/1, classe 10, rendita € 6.126,68.

Per allineamento mappe, oggi identificato al foglio 32, mappale 265, sub. 20.

Il prezzo base d'asta del LOTTO UNICO è fissato in € 422.500,00= (EURO quattrocentoventiduemilacinquecento/00), pari al valore di stima, oltre a spese, imposte e tasse, nessuna esclusa.

Offerta minima € 316.875,00= (EURO trecentosedicimilaottocentosettantacinque./00), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 2.000,00= (EURO duemila/00).

Termine presentazione offerte: 05 10 2026 ore 12:00

Data asta: 07 10 2026 ore 14:00

Data fine asta: 08 10 2026 ore 14:00 (Salvo applicazione time extension)

Per la descrizione completa del bene si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta dal tecnico incaricato architetto Chiara Caniggia, scaricabile dal sito web completa di allegati.

1. PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

1.1 La partecipazione alla procedura competitiva potrà avvenire esclusivamente in forma telematica, collegandosi al portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it. L'utente che desidera presentare l'offerta, d'ora in poi anche "Presentatore", accede all'asta sopra identificata, entrando nella pagina del lotto di interesse e cliccando il pulsante "FAI OFFERTA". La prima offerta per la partecipazione alla procedura competitiva verrà effettuata per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.M. 32/2015. Al fine di agevolare la partecipazione e la corretta presentazione delle offerte, è messo a disposizione degli utenti il manuale operativo accessibile alla piattaforma al seguente link: <https://d1i12z6es5c3yy.cloudfront.net/docs/manuale-operativo.pdf>.

Dalla sezione "DOCUMENTAZIONE", è inoltre possibile consultare e scaricare il manuale utente per la presentazione della prima offerta telematica per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presentatore è la persona fisica che compila l'offerta e che la invia al Ministero della Giustizia mediante PEC.

L'utente Presentatore può coincidere con l'Offerente (o con uno degli offerenti), ossia le persone fisiche e/o i rappresentanti di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto e che prendono parte alle operazioni di vendita.

Ai sensi dell'art. 16 del D.M. 32/2015, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Portale del Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale, precisando inoltre le credenziali da inserire per prendere parte alle operazioni di vendita: codice utente e codice accesso. Un estratto dell'invito è trasmesso anche a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12 del D.M. 32/2015, comma 1, lettera o.

Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti, i quali potranno accedere alla piattaforma con le credenziali citate al paragrafo precedente.

Alle operazioni di vendita, oltre agli offerenti, possono prendervi parte con modalità telematiche il curatore e il G.D. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

Eventuali soggetti terzi interessati a prendere parte alle operazioni di vendita dovranno effettuare richiesta tramite la funzione "Assisti alla vendita", fruibile dalla pagina del lotto di interesse.

Nella data e nell'ora sopra indicati quali "data inizio asta", Aste Business S.r.l., dopo

aver compiuto le verifiche di cui all'art. 17 comma 2 del D.M. 32/2015, provvederà a vagliare le offerte pervenute, quindi, ai sensi dell'art. 18 del medesimo decreto, avvierà la gara tra gli offerenti che hanno correttamente provveduto alla presentazione dell'offerta, nel rispetto della disciplina e delle disposizioni del presente avviso.

In presenza di un'**unica offerta valida** si procederà immediatamente all'aggiudicazione nei confronti dell'unico offerente.

Nel caso in cui venissero formulate **offerte di pari importo**, purché valide, la miglior offerta utile per identificare il “prezzo attuale” del lotto al momento dell'avvio della gara tra gli offerenti, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo.

Il termine della gara è stabilito al 08 10 2026 ore 14:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

A seguito dell'avvio della gara, le offerte pervenute ed il loro valore saranno visibili nella pagina del lotto, sul portale del Gestore della Vendita Telematica.

Durante la gara, ai sensi dell'art. 19 del D.M. 32/2015, la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, mostrerà in chiaro ai partecipanti il termine fissato per la formulazione dei rilanci, il numero ed il valore delle offerte presentate, il prezzo attuale (pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento) e le osservazioni degli offerenti. Saranno inoltre visibili ai partecipanti le osservazioni del G.D., di Aste Business, del Curatore e più in generale di tutti i soggetti ammessi a prendere parte alle operazioni di vendita. La piattaforma del Gestore inoltre informerà ogni offerente circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di un'indicazione posta sia al di sopra del titolo del lotto, che sotto al prezzo attuale, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

Sino al termine della gara, gli offerenti abilitati potranno visionare lo stato della loro offerta (vincente o perdente) ed eventualmente rilanciare, qualora vi fossero ulteriori offerte in aumento.

Nel corso della gara il portale del Gestore della Vendita Telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta e con SMS, dando così modo agli stessi di presentare offerte in aumento, qualora la loro ultima offerta fosse stata superata, quindi di tenere costantemente monitorata la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite effettuate mediante la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica 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 è irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o sede legale, domicilio e stato civile dell'offerente;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti munito di codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o simile. 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 renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cpc, autenticata da Notaio, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base,
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la dichiarazione di essere a conoscenza dell'ubicazione e dello stato di fatto e di diritto del bene che compone il lotto per cui si 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 e delle indicazioni in ordine alla continuità delle trascrizioni ventennali e delle criticità riscontrate, rendendosi al riguardo perfettamente edotto e manlevando gli Organi della procedura e Aste business S.r.l. da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica dal quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonica mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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;
- ricevuta del pagamento della marca da bollo da 16,00 (si precisa che il mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore");
- se **il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- 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 7 giorni dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A. stampato su Libro delle decisioni degli Amministratori vidimato);
- se **l'offerta 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 Non è possibile presentare offerte per persona da nominare.

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 allegata 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 Gli offerenti con sede legale o residenza all'estero possono formulare offerte di acquisto indicando i dati essenziali del paese di riferimento equivalenti al codice fiscale e alla partita IVA italiani, oltre agli altri dati utili alla corretta e completa identificazione del tipo di soggetto offerente (persona fisica o persona giuridica).

- 1.6 Non saranno ritenute valide offerte pervenute con modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso di vendita o che non rispettino tutte le previsioni e/o non riportino tutte le dichiarazioni disciplinate dal presente avviso di vendita.
- 1.7 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, ove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.
- 1.8 Le offerte di acquisto presentate si intendono irrevocabili ai sensi dell'art 1329 c.c. dal momento della loro presentazione e sino allo scadere dell'esperimento di vendita e dell'eventuale aggiudicazione.
- 1.9 **Ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII è prevista la possibilità per gli interessati di formulare offerte di acquisto a partire dal 75% del prezzo posto come base d'asta.**
- 1.10 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, presentando l'offerta dichiarano che:
- 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 ecc.);
 - sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.
- 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 offerto** (IVA esclusa) e potrà essere versato tramite
- **BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente:
IBAN IT37J0103063151000061267203 intestato alla società Aste Business Srl - Causale: "Cauzione partecipazione asta n. 3364 – Lotto unico". 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, dedotte le spese bancarie.

3. AGGIUDICAZIONE

- 3.1 L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente o meno consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma www.astebusiness.it.
- 3.2 Al termine della procedura competitiva l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore.
- 3.3 L'aggiudicazione non è definitiva, rimandando a quanto previsto al punto 4.4.

4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- 4.1 **Pagamenti** – Aste Business S.r.l. invierà all'aggiudicatario gli ordini di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta. Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato direttamente alla Liquidazione Giudiziale entro 60 (sessanta) giorni successivi alla data di avvenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente indicato dal Curatore, dedotta la cauzione già versata.
Il mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità qui indicate, a qualsiasi causa dovuto, comporta l'integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.8.
- 4.2 **Commissioni d'asta** - Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato in misura pari al 2% sul prezzo di aggiudicazione, oltre Iva di legge. È prevista comunque una commissione non inferiore ad € 2.500, oltre IVA di legge.
- 4.3 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento della proprietà del bene aggiudicato, a seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito, avverrà presso Notaio scelto dall'aggiudicatario, avente Studio nel territorio del Comune di Alessandria. **Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie tutte, nessuna esclusa ivi comprese quelle per la cancellazione di formalità pregiudizievoli, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.**
- 4.4 **Sospensione della vendita:** Ai sensi dell'art. 217, comma 1 CCII., il Giudice delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita nei seguenti casi:

“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.”.

- 4.5 Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene 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; 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, anche con riferimento a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere, 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 dei bene oggetto della presente procedura competitiva, 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 alle normative vigenti, 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 bene, manlevando la Liquidazione Giudiziale ed i relativi Organi da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali, qualora applicabili. Gli adeguamenti che dovessero rendersi necessari per sanare difformità dei bene posti in vendita alle prescrizioni di legge, rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. In ordine agli impianti, partecipando all'esperimento di vendita, l'offerente-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 l'immobile oggetto della presente procedura competitiva, bene mobili ed altri materiali di qualsiasi natura, anche allo stato di rifiuto, l'aggiudicatario ne diventerà proprietario unitamente all'immobile medesimo e ciò a decorrere

dalla data dell'atto notarile di compravendita, con assunzione dei conseguenti oneri di gestione.

- 4.6 **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte e tasse, nessuna esclusa, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà. Sono a completo carico dell'aggiudicatario anche le spese per la cancellazione dei gravami. 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 di eventuali "gravami non cancellabili".
- 4.7 **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.
- 4.8 **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, a qualsiasi motivo dovuti, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Liquidazione Giudiziale avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, il Curatore potrà organizzare un nuovo esperimento di vendita, 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 +39 347 5396097/+39 342 0591175, c.pacenti@astebusiness.it /info@astebusiness.it.

- 5.2 Il presente avviso 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.Lgs. 58/98.
- 5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e della vigente normativa in tema di *privacy*.
- 5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e garantire la massima partecipazione degli interessati, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c. La società Aste Business S.r.l. provvederà, inoltre, ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.
- 5.5 **La società Aste Business S.r.l. è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e all'organizzazione della procedura competitiva volta alla vendita del bene oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare alla procedura competitiva, sono resi da Aste Business S.r.l. in favore degli interessati a titolo completamente gratuito.**

Allegati:

1. *Perizia di stima architetto Chiara Caniggia.*

Alessandria, 9 luglio 2026

Il Curatore
Dott. Luca Rabbia