

AVVISO DI VENDITA

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Fallimento 35/2022

Giudice Delegato: dott. Michele DELLI PAOLI

Curatore: Gabriele Giacobone

Il sottoscritto Curatore del sopraindicato Fallimento, vista l'integrazione del programma di liquidazione con le relative previsioni di vendita dei beni immobili di pertinenza fallimentare ed il provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato che autorizza lo svolgimento degli atti ad essa conformi,

FISSA

La ricerca di ulteriori offerte e la vendita dei beni immobili di cui al seguente lotto.

Lotto UNICO

COMUNE DI VALENZA (AL) - Viale della Repubblica n.135

CORPO A)

Quota pari a 1/6 della proprietà di un alloggio adibito ad abitazione al 3° piano composto da ingresso, cucina, 3 camere, doppi servizi, disimpegno, balcone su 2 lati al terzo piano, sottotetto, cantina nel piano interrato e centrale termica al piano terreno. Condizioni della struttura complessivamente mediocri: i pavimenti sono da rifare completamente, è stato eliminato uno dei servizi igienici, oltre a cantina nel piano interrato. (Non in buone condizioni di manutenzione).

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 24 numero 748 subalterno 9, categoria A/2 classe 3 , 118 mq. rendita catastale euro 1.084,56, Viale della Repubblica n. 135 interno 3 piano s1-3

CORPO B)

Quota pari a 1/6 della proprietà di un box auto in Valenza Viale della Repubblica n. 135, piano T con struttura in muratura, pavimento in battuto di cemento, dimensioni

non più consone a quelle delle moderne autovetture.

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 24 numero 803 subalterno 9, categoria C/6 classe 4 , 14 mq., rendita catastale euro 51.34

Prezzo base d'asta: **Euro 4.000,00** (quattromila/00).

Eventuali offerte in aumento: Euro 500,00 (cinquecento,00).

Apertura buste ed eventuale gara **il giorno 11 NOVEMBRE 2026 ore 16,30 (deposito offerta entro il giorno lavorativo precedente ore 12.00)** il tutto avanti al Curatore presso il proprio studio in Alessandria (Al), Via don Tommaso Canestri n.8.

Per maggiori informazioni rivolgersi al Curatore (0131/68.603, mail: gagiacob@tin.it – p.e.c. : f35.2022alessandria@pecfallimenti.it)

Stato di possesso e diritti di terzi:

Gli immobili risultano attualmente occupati dal socio fallito in proprio che fino alla vendita ha facoltà di esercitare il proprio diritto ad abitarvi unitamente ai propri familiari (cfr. art 47, secondo comma, L.F.) Sugli immobili grava inoltre autonomo diritto di abitazione spettante alla madre del socio fallito in proprio, altresì comproprietaria, nella misura risultante dai titoli e dalla perizia di stima, alla quale si rinvia. La vendita della quota di proprietà di pertinenza fallimentare avviene con permanenza degli eventuali diritti reali di terzi non suscettibili di cancellazione per effetto della vendita.

Difformità edilizie e catastali:

Si segnala espressamente che la perizia evidenzia difformità interne dell'alloggio, con necessità di regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale; per la relativa descrizione e quantificazione degli oneri si rinvia integralmente alla perizia di stima.

CONDIZIONI DELLA VENDITA.

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita e nei giorni e negli orari di apertura dello studio ovvero dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.
- Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 30 giorni dalla aggiudicazione e, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
- L'offerta dovrà espressamente essere qualificata come irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 90 giorni e dovrà contenere:
 - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatto salvo per i casi previsti all'art. 579 c.p.c. qui espressamente richiamati e cioè che le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale notarile e che i procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (nello specifico del lotto unico offerto in vendita) ovvero anche l'indicazione sintetica di "tutti i beni oggetto dell'avviso di vendita della procedura";
- la data della vendita e l'indicazione degli estremi procedura (ad esempio: "Tribunale di Alessandria Fallimento n. 35/2022");
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa.
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di aver compreso il presente avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto senza eccezione o riserva alcuna.

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 35/2022 - rag. Gabriele Giacobone", **per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; **il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia**: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

- Il termine di 30 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo:

resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Curatore ai fini della individuazione della migliore offerta.

- Condizione essenziale per la partecipazione alla vendita è che l'offerta sia irrevocabile e come tale essa dovrà essere espressamente qualificata. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si farà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

- Il pagamento del saldo, detratto l'importo per la cauzione già versato, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la

decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Curatore.

- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 500,00 e dovranno essere fatte entro il termine massimo di tre minuti rispetto al rilancio precedente. In caso di offerta congiunta le parti interessate dovranno provvedere alla nomina di un rappresentante comune quale unico soggetto autorizzato a partecipare ai rilanci in nome e per conto dei co-offerenti. Il rappresentante comune dovrà essere uno dei co-offerenti e, qualora non indicato già nella domanda di partecipazione, dovrà essere concordemente nominato fra di essi entro l'inizio della gara, pena l'esclusione dalla stessa. In ogni caso in assenza di adesione o partecipazione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

- Fermi restando i poteri del Giudice Delegato di sospensione della vendita di cui all'art. 108, primo comma, L.F., il Curatore, ai sensi dell'art. 107, quarto comma, L.F., può sospendere la vendita qualora - fino a quando il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori siano stati informati dell'esito della procedura tramite deposito in Cancelleria della relativa documentazione - pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

- La vendita avviene 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; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

➤ Trattandosi di vendita forzata essa 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, 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.

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/ 05 e s.m.i. le vendite forzate e quindi le alienazioni poste in essere dalle procedure fallimentari sono escluse dall'onere di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica. Pertanto la stessa partecipazione dell'aggiudicatario alla vendita - essendo egli reso edotto di quanto sopra dal presente avviso di vendita, di cui è tenuto a prendere attenta visione, come per la perizia ed anche per le relative indicazioni in merito agli impianti - implica accettazione della necessità di assumere direttamente tali incombenze, cui la procedura è estranea.
- Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Curatore. Resta fermo il diritto di abitazione gravante sugli immobili nella misura risultante dai titoli e dalla perizia di stima, non suscettibile di cancellazione per effetto della vendita della quota fallimentare.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- L'atto notarile avverrà in Alessandria, a spese dell'acquirente, a cura del Notaio prescelto dalla Curatela.

IL CURATORE

(Gabriele Giacobone)

