

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Crisi d'Impresa

Liquidazione Giudiziale

N. 43 del 2024

G.D.: Dottor Delli Paoli Michele

Curatore: Rag. Giancarlo Oliveri

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI** **I ESPERIMENTO**

Il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale, Rag. Giancarlo Oliveri, conformemente al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato e dagli organi della procedura, per mezzo della società 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),

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. L'asta 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 risultano identificate come segue:

Asta n. 3090 – Compendio immobiliare ubicato in Acqui Terme, con accesso carraio da Via San Defendente.

--

L'asta ha come oggetto la vendita dei seguenti beni immobili:

Compendio immobiliare ubicato in Acqui Terme, in Via San Defendente n.8 e comprendono:- al piano terreno: un laboratorio artigianale, un posto auto coperto a lato dello stesso, oltre a sedime cortile e terreno a giardino retrostante la proprietà; al primo piano, sovrastanti l'unità immobiliare sopra descritta, n° 2 alloggi, attualmente vuoti e sfitti, di dimensioni diverse e di realizzazione in date differenti, separati da un ampio terrazzo a copertura parziale del laboratorio; si trovano in normali condizioni interne ed esterne di conservazione e manutenzione, tutte le unità hanno ingresso carraio dalla Via San Defendente.

- -

Il laboratorio, al piano terreno, di epoca costruttiva risalente al 1985 e parte al 2003, è composto da un'ampia

officina, sulla pressoché totale superficie coperta occupata, due scale interne con atrio comune ai sovrastanti alloggi abitativi, descritti di seguito, un bagno e due uffici tra di essi collegati, cortile antistante il prospetto su strada dell'immobile, un cortile retrostante lo stesso, e terreno adibito a prato, risultanti unico lotto, comune a tutti i subalterni catastali della particella. La superficie commerciale del laboratorio: dim. mt. $37,5 \times 12 =$ mq. 450. **Valore immobile: € 225.000,00**

- -

L'alloggio di abitazione di dimensioni maggiori, al piano primo, di origine costruttiva 2003, è composto da: scala interna da atrio comune allo stesso ed al laboratorio sottostante, ingresso collegato ad un terrazzo, ampio soggiorno, corridoio/disimpegno che accede a tre camere un bagno ed un balcone, ulteriore bagno, dispensa e cucina, ampio terrazzo di distacco dalla altra unità abitativa, della stessa Ditta. La superficie commerciale dell'alloggio grande: abitazione mq. 150, +2 terrazzi al 50%= mq. 20; **mq. totali 170. Valore immobile: € 136.000,00**

- -

L'alloggio di abitazione di dimensioni inferiori, al piano primo, stessa data di origine costruttiva del capannone prima concessione 1985, è composto da un ingresso dalla scala ed atrio comuni, una veranda all'entrata, ingresso, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, accesso ad ulteriore porzione di terrazzo che confina con altra proprietà (sub.7 catastale). La superficie commerciale dell'alloggio piccolo: abitazione mq. 120, +2 terrazzi al 50%= mq. 20; **mq. totali 140. Valore immobile: € 112.000,00**

- -

Posto auto coperto: la superficie commerciale del posto auto coperto: mt. $5,41 \times 3,70 =$ mq. 20,00. **Valore immobile: € 3.000,00**

- -

Terreno / giardino: la superficie del fondo libero (edificabile con i parametri sopra indicati), in comunione tra le varie unità oggetto della presente vendita, circa mq. 2.000. **Valore terreno: € 30.000,00**

- -

Le caratteristiche costruttive degli alloggi si distinguono in: strutture portanti in calcestruzzo armato, murature perimetrali in mattoni, solai in laterizio armato, tramezzii divisorii interni in mattoni forati, il tutto finito ad intonaco a civile e tinteggiatura; servizi e cucine:- rivestimenti pareti in piastrelle, pavimenti in piastrelle ceramiche o marmette, impianti:- elettrico per illuminazione, idrico-igienico sanitario, riscaldamento ad elementi radianti, serramenti di recente realizzazione, a vetri doppi, avvolgibili elettriche. Tetto a falde per gli alloggi, con copertura in tegole laterizie.

Analoghe caratteristiche costruttive per il laboratorio, con semplici finiture ad intonaco, pavimentazione in battuto di cemento; serramenti metallici di grandi dimensioni con vetrate a piccoli riquadri.

Condizioni: normali condizioni di manutenzione.

Conformità urbanistica e catastale: risulta unicamente una difformità catastale, consistente in mancata indicazione in planimetria di una finestra a capo scala dell'alloggio di maggiori dimensioni al primo piano. Vista la documentazione ottenuta previo accesso agli atti, dalla amministrazione Comunale, Sezione Urbanistica, si riscontra per gli immobili in questione: la prima frazione del capannone laboratorio e sovrastante alloggio (quello più piccolo distinto con il sub. 4) sono stati costruiti in forza di concessione edilizia n.23/85 del 21/05/1985 e variante 87/30 del 27/04/1987,

relativa abitabilità n. 88/9 dell'8/6/1998. L'ampliamento dell'officina (laboratorio) e alloggio (grande, distinto con il sub.10) sono stati realizzati in forza di permesso di costruire n. 126/03 e successiva variante n. 18/05 datata 04/03/2005; rilasciato certificato di agibilità in data 17/07/2006. Per ulteriori informazioni, soprattutto in merito alla difformità riscontrata, si rimanda alla perizia del geom. Danilo Aldo Avigo.

Ulteriori note urbanistiche: Il complesso degli immobili, è indicato al piano regolatore del Comune di Acqui Terme, in aree zona B/F, con possibilità edificatorie indicate di seguito: con mantenimento della superficie utile esistente, ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazioni leggere e pesanti, adeguamento altezze interne. Con aumento delle superfici esistenti o realizzazione di superficie utile ex novo: sono comunque consentiti aumenti entro mq. 50 di superficie utile, una sola volta. Altezza massima degli edifici: quella dei limitrofi; altezza limite mt. 13,50; rapporto max. di copertura: 40% della superficie fondiaria, consentito il mantenimento se già la supera; indice utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq. Spazio di sosta uso privato: mq. 1 ogni mc. 10 di fabbricato esistente abitativo.

Stato di occupazione: libero.

Proprietà: Piena proprietà.

Identificazione catastale:

Il lotto, terreno: foglio 23, particella 838; ente urbano di mq. 2600;

Il posto auto coperto: foglio 23, particella 838 sub. 9, categoria C/6 classe 1 di mq. 20;

Il locale laboratorio: foglio 23, particella 838 sub. 5, categoria C/3 classe 5, di 425 mq.;

L'alloggio grande: foglio 23, particella 838 sub. 10, categoria A/2 classe 4, di 7 vani;

L'alloggio piccolo: foglio 23, particella 838 sub. 4, categoria A/2 classe 4, di 5,5 vani;

La proprietà è parimenti individuata al catasto dei terreni (ente urbano) e fabbricati, al foglio di mappa 23, particella 838 sub. 6, (Cortile, Bene comune non censibile ai subalterni della particella 838).

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 497.600,00= (EURO quattrocentonovantasettemilaseicento/00), pari al valore di stima (al netto delle decurtazioni evidenziate in perizia), oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 373.200,00= (EURO trecentosettantatremiladuecento/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: 23 11 2026 ore 12:00

Data asta: 25 11 2026 ore 16:00

Data fine asta: 26 11 2026 ore 16:00 (*Salvo applicazione time extension*)

--

Per la descrizione completa dei beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal tecnico incaricato geom. Danilo Aldo Avigo, 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 del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it. L'utente che desidera presentare l'offerta, d'ora in poi anche "Presentatore", accede alle aste sopra identificate quindi entra nella pagina del lotto di interesse e clicca il pulsante "FAI OFFERTA". La prima offerta per la partecipazione all'asta 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 invia l'offerta 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 proprio 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, 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 secondo la disciplina e le disposizioni del presente avviso.

In presenza di un'**unica offerta valida** si procederà immediatamente all'aggiudicazione nei confronti dell'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 in data 26 11 2026 ore 16:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

A seguito dell'avvio della gara, le offerte pervenute ed il loro valore saranno visibili nella pagina nel lotto.

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 al 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.

Gli offerenti abilitati, sino al termine della gara, 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 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;
- 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 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 CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo di casella di posta elettronica al 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”) 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 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 ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.
- 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, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.

- 1.8 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 bonifico bancario a: [].
- 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 Le offerte di acquisto presentate si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c. dal momento della loro presentazione e sino allo scadere dell'esperimento di vendita ed all'eventuale aggiudicazione.
- 1.11 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.
- 1.12 **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 offerti** (IVA esclusa) e potrà essere versato nella seguente modalità:

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

IBAN IT37J0103063151000061267203 intestato alla società Aste Business Srl - Causale: "Cauzione partecipazione asta n. 3090 – 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, 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 definitiva, salvo quanto previsto al punto 4.4.

4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- 4.1 **Pagamenti** – Aste Business invierà all'aggiudicatario gli ordini 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 alla Curatela fallimentare entro **60 (sessanta) giorni** successivi la data di avvenuta aggiudicazione 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 4.8.
- 4.2 **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 in misura pari al 4% sul prezzo di aggiudicazione, oltre Iva di legge. È prevista una commissione minima pari ad € 3.000,00 (Euro tremila/00). È a carico degli aggiudicatari, inoltre, il servizio offerto da Aste Business relativo all'elaborazione del report dei trattamenti fiscali applicabili, quantificati in € 600,00 (euro seicento/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).
- 4.3 **Stipula dell'atto di vendita** - A seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito, avverrà presso il Notaio scelto dagli Organi della Procedura. Il curatore ed il soggetto risultato Acquirente provvederanno quindi a sottoscrivere il contratto definitivo di cessione nella data individuata dalla procedura, a spese integrali dell'acquirente con pagamento a richiesta del Professionista Notaio (a titolo esemplificativo e non esaustivo, compensi notarili, spese notarili, imposte, tasse, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, registrazioni, ecc.). Come sopra evidenziato, gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.
- 4.4 **Sospensione della vendita:** È prevista da parte del G.D. ex art. 217 CCII; è inoltre facoltà della procedura sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua

alcun diritto risarcitorio e/o qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti.

4.5 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.

4.6 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.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno eseguite a cura del notaio rogante e a spese dell'aggiudicatario.

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 - La mancata stipulazione del contratto di cessione nei termini indicati dalla Procedura, ovvero il mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva da parte della Procedura delle cauzioni versate a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. e.e ... 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.

- 4.9 **Comunicazione agli aventi diritto** - Copia del presente avviso di vendita verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori aventi privilegio speciale sui beni immobili.

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 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.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.
- 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. 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.**

Allegati:

1. *Perizia di stima geom. Danilo Aldo AVIGO.*

Acqui Terme (AL), 30/09/2026

Il Curatore
Rag. Giancarlo Oliveri