

Tribunale di Alessandria  
Fallimento n°84/2018  
Giudice Delegato: Dr.ssa Elisabetta Bianco  
**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART 107 co I° LF  
CON INVITO AD OFFRIRE**

Il sottoscritto Curatore Avv. Roberto Nosenzo, vista la relazione del perito stimatore immobiliare arch. Stefania Coppo del 16/12/2019, depositata telematicamente in data 07/01/2020, che deve intendersi qui integralmente richiamata; visto il supplemento del programma di liquidazione del 25/10/2021, approvato con provvedimento del Sig. Giudice Delegato del 26/10/2021 contenente anche l'autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al medesimo;

premessso

che è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto per l'immobile costituente il Lotto 1 di seguito descritto, portante quale prezzo offerto l'importo di euro 15.000,00

**rende noto**

che **il giorno 24 ottobre 2023 ore 12,00** si procede ai sensi dell'art.107, I° comma, legge fallimentare a **vendita competitiva** mediante **asta telematica asincrona** a cura della Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Giacomo Matteotti 42-bis, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I, che quale gestore commissionario della vendita provvede alla vendita con asta telematica sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nella modalità "Asincrona Telematica", della vendita competitiva ex art.107 co.1 l.f. dei seguenti beni di pertinenza del Fallimento:

**LOTTO 1:** in Comune di Alessandria, via Pastrengo 1, piena proprietà di immobile (appartamento) ubicato al piano primo di stabile condominiale, d'angolo con via Guasco, distribuito su tre piani fuori terra e piano interrato, con cortile interno adibito a posti auto scoperti, denominato "Condominio Pastrengo 1"; l'appartamento ubicato al primo piano dello stabile, con accesso dalla sala a destra dell'androne, composto da ingresso, camera da letto con annesso servizio igienico con bagno, angolo cottura con locale pranzo, zona soggiorno, servizio igienico oltre ad un balcone sulla via Guasco; il tutto distribuito sulla superficie di commerciali mq.80 circa (muri esterni ed interni inclusi, balcone al 25%). Appartamento provvisto di impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda a gas metano di rete. Non reperite documentazioni/certificazioni/libretti di conformità impianti od APE/ACE. Appartamento censito all'Agenzia del Territorio di Alessandria, Comune di Alessandria, al Foglio 268 n.5132 sub.13 ZC. 1, Cat. A/4, Cl.3, v.4,5, RC € 185,92; cortile comune con posti auto Coerenze: via Pastrengo, vano scala comune, appartamento stesso stabile, via Guasco. Appartamento occupato dal soggetto fallito.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del perito stimatore immobiliare arch. Stefania Coppo del 16/12/2019, che si intende integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio, pubblicata sui siti [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astefallimentarionline.it](http://www.astefallimentarionline.it)

Condizioni dell'immobile, impiantistica, situazione catastale, urbanistica ed edilizia come da relazione peritale alla quale si rimanda.

**Asta:** 24/10/2023 ore 12,00

**Termine iscrizioni:** 20/10/2023 ore 12,00

**Base d'asta:** prezzo minimo ammissibile da offrire **euro 15.000,00** oltre diritti d'asta del 3% oltre iva se dovuta.

**Rilancio:** euro 1.000,00

**Cauzione:** 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base

**DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA**

### **1) Offerte e modalità di presentazione per ciascun Lotto.**

Il Fallimento procede a vendita senza incanto ex art.107 co.1 l.f. del predetto Lotto mediante asta telematica asincrona sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) affidata alla Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Giacomo Matteotti 42-bis, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I alle modalità e condizioni di seguito indicate.

Per partecipare all'asta telematica gli interessati all'acquisto – escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge – dovranno:

\* Versare la cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento avente codice IBAN IT36H060 8522 6000 0000 0025571.

Il bonifico con causale "RG n.84/2018 Lotto n.1 versamento cauzione" dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma abbia luogo prima dell'iscrizione alla vendita. Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente del Fallimento secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile. La cauzione verrà incamerata dal Fallimento ed imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto notarile di trasferimento; il tutto fermo restando il diritto del Fallimento di trattenere anche a titolo di penale la cauzione di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti e/o in caso di rifiuto e/o inadempimento all'acquisto e/o in caso di decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

\* Presentare offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) entro il giorno 20/10/2023 ore 12,00. L'offerta è irrevocabile sino a 90 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e deve contenere a pena di inammissibilità: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, recapito di telefonia mobile, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata anche per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita telematica; - espressa dichiarazione sul regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), dell'offerente; - specificazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura, anno e numero di ruolo generale Procedura, numero identificativo del Lotto al quale l'offerta si riferisce; - data ed ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base e non potrà essere sottoposta a condizione; - termine per il versamento del saldo prezzo nei limiti di quanto indicato nel presente avviso; - importo versato a titolo di cauzione, comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto; - espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto del Lotto; - espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita con disciplinare di vendita e relativi allegati, della perizia di stima dell' arch. Stefania Coppo del 16/12/2019, depositata telematicamente in data 07/01/2020.

\* Allegare all'offerta i seguenti ulteriori documenti: - copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica ovvero, in caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentante pro-tempore i cui connessi poteri devono essere supportati da idonea documentazione.

\* Registrarsi gratuitamente al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), iscriversi alla presente vendita del Fallimento n.84/2018 Tribunale di Alessandria, indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) e seguire le condizioni ed istruzioni indicate nelle schede della vendita stessa.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 20/10/2023 alle ore 12,00.

Il gestore della vendita C.S.G. Auction verificherà la validità e l'avvenuto deposito della cauzione con le predette modalità, nonché la correttezza dei documenti allegati. Qualora non vi

siano errori il gestore della vendita comunicherà, all'indirizzo p.e.c. di registrazione dell'offerente, il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

Qualora la documentazione risulti insufficiente o errata sarà possibile integrarla fino a che il gestore non avrà verificato e comunicato il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

## **2) Gara tra gli offerenti.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati ad opera del gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. alle ore 12,00 del giorno 24/10/2023, in cui avrà inizio la procedura competitiva di vendita tra le offerte esaminate e giudicate regolari.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara telematica al rialzo tra gli offerenti che avrà come prezzo base il prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

La gara avrà durata dal 24/10/2023 ore 12,00 al 27/10/2023 ore 12,05. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è quello indicato nella descrizione dei Lotti e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità altresì di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

## **3) Aggiudicazione.**

L'aggiudicazione all'esito della vendita telematica è provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria non perverrà a C.S.G. Auction ai sensi dell'art.107 co.4 l.f. offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1). In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario ed il miglior offerente con le suddette modalità (se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del miglior offerente). In ogni caso, il trasferimento della proprietà del Lotto avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 90 dall'aggiudicazione divenuta definitiva presso Notaio designando dalla Procedura; tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

## **4) Pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

a) Il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata e maggiorato di Iva se dovuta dovrà essere versato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento avente codice IBAN IT36H060 8522 6000 0000 0025571 specificando nella causale "RG n.84/2018 Lotto n.1 saldo prezzo". Non è previsto pagamento rateale. Il saldo prezzo dovrà essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima della stipula dell'atto notarile, che avverrà entro il predetto termine di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva presso Notaio designando dalla Procedura ed in data che verrà comunicata dal Curatore o dal gestore o dal Notaio stesso all'indirizzo p.e.c. dell'aggiudicatario indicato nella procedura di asta telematica. L'Iva, se dovuta, dovrà essere versata entro lo stesso termine e con le stesse modalità del prezzo di acquisto. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà corrispondere a C.S.G. Auction s.r.l. i diritti d'asta alla stessa spettanti nella misura del 3%, oltre Iva, del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non

trasferibile emesso all'ordine di "C.S.G. Auction s.r.l." o mediante bonifico bancario su conto corrente le cui coordinate Iban verranno comunicate dalla stessa C.S.G. Auction all'aggiudicatario.

**b)** Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo ricorra ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate e versate al Fallimento nel termine e con le modalità di cui al precedente paragrafo a) o al massimo contestualmente all'atto di vendita, sempre con le modalità indicate al punto 5) paragrafo a) o, in tale ipotesi, mediante assegno circolare intestato a "Fallimento n.84/2018 Tribunale di Alessandria"; resta fermo l'obbligo di corrispondere i diritti d'asta al gestore C.S.G. Auction s.r.l. come da punto 5) paragrafo a).

**c)** Il trasferimento dei beni avverrà, previo versamento del saldo prezzo come sopra, mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito di Notaio designando dalla Procedura. Al momento della stipula dell'atto notarile l'aggiudicatario dovrà provvedere, previo versamento al Fallimento del saldo prezzo come sopra, maggiorato di Iva se dovuta, a corrispondere le spese relative alla vendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili, le tasse ed imposte di registrazione, trascrizione, ipotecarie e catastali, spese accessorie, spese per bolli, nonché oneri di qualsiasi genere connessi alla vendita, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento. Restano a carico dell'aggiudicatario spese e costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita.

**d)** Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto della Procedura a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art.108 l.f.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 3).

**e)** Avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo e della stipula dell'atto notarile) il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli ex art.108 l.f. gravanti sui beni venduti. Gli adempimenti e le spese tutte per le cancellazioni delle formalità saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

### **5) Ulteriori condizioni di vendita**

**a)** Il Curatore informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante comunicazione all'indirizzo p.e.c. indicato nella procedura di asta telematica e comunicherà, con la stessa o altra comunicazione, nominativo del Notaio designato, data ed ora della stipula dell'atto notarile di compravendita.

**b)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della Procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, 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, o a variazioni o regolarizzazioni catastali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni.

c) Eventuali regolarizzazioni urbanistiche o catastali saranno ad esclusivo onere e spesa a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

d) Il presente avviso e disciplinare di vendita e la perizia di stima inerenti i beni oggetto di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astefallimentarionline.it](http://www.astefallimentarionline.it)

e) Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i Lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

f) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, catastale ed amministrativa degli immobili compresi nel Lotto.

g) Per informazioni e visite dei beni posti in vendita, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta sarà possibile contattare il gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. dal lunedì al venerdì telef. 011/4050996 – 346/7651299, mail [g.dibella@csgauction.it](mailto:g.dibella@csgauction.it).

h) Pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche e sui siti Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.astefallimentarionline.it](http://www.astefallimentarionline.it) almeno 30 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte. Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, anche a mezzo comunicazione di posta elettronica certificata, ai creditori ipotecari iscritti nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili.

i) Il presente avviso e disciplinare di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio e non comporta alcun obbligo o impegno di vendita dei Lotti e degli immobili in capo alla Procedura ed in favore degli offerenti.

l) Maggiori informazioni presso C.S.G. Auction s.r.l. ai recapiti di cui al punto 5) sub g) o presso il Curatore Avv. Roberto Nosenzo tel. 0142/781312 mail [studiolegale@avvocatorobertonosenzo.it](mailto:studiolegale@avvocatorobertonosenzo.it)

Casale Monferrato addì 26/07/2023

Il Curatore

Avv. Roberto Nosenzo

---