



AVV. LUCA CANEPA

Via XXIV Maggio, 2/A

15121 Alessandria

Tel. 0131 1676919 - Fax 0131 1676911

C. F. CNPLCU81E12L304P

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “A. EFFE DI FAGGIOLI ALBERTO”

N. 37/2023

Giudice delegato: Dott.ssa Elisabetta Bianco

Curatore: Avv. Luca Canepa

BANDO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, nominato Curatore nella procedura di liquidazione giudiziale n. 37/2023 dichiarata con sentenza del Tribunale di Alessandria del 03/11/2023

in esecuzione del programma di liquidazione e successiva integrazione ex art. 213 cc.c.i.i. approvato da parte del Giudice Delegato in data 30/10/2025;

FISSA LA VENDITA

Dei beni immobili, così descritti:

LOTTO UNICO

Immobili siti in Valenza (AL), Via Vercelli n. 2 angolo Via Don Luigi Sturzo

Il lotto è costituito da laboratorio per attività orafa – distribuito al piano seminterrato, con ufficio e magazzino di pertinenza, - sito in Via Vercelli nr. 2 angolo Via Don Luigi Sturzo - VALENZA (AL).

Il bene fa parte di un fabbricato condominiale – costruito negli anni 70/80 del secolo scorso, distribuito strutturalmente su sei piani fuori terra ed un piano seminterrato - che viene destinato in parte a magazzini - laboratori orafi e a cantine di pertinenza delle unità abitative soprastanti; caratteristiche tipiche anche dei fabbricati consimili circostanti della città di Valenza. Il condominio denominato “Don Sturzo” è servito da esiguo sedime cortilizio comune a tutte le unità immobiliari delimitato da muretto di recinzione – che si distribuisce nel lato retrostante l'immobile, servito da accesso carraio che confina con Via Vercelli; la palazzina è dotata anche di ampio vano scala comune – finito in marmo, con entro stante servizio ascensore - citofonico, al quale si accede dal civico nr. 2/A di Via Vercelli.

Il bene comprende:

- Locale al piano terra di superficie mq. 15,70 con destinazione ufficio con accesso dal vano scala comune e collegato al locale laboratorio sottostante attraverso scala interna ad una rampa in ferro.
- Locale al piano seminterrato ad uso laboratorio orafo di superficie mq. 34,60, con ingresso e bagno di pertinenza – per una superficie complessiva mq. 45,20;
- attiguo vano ad uso magazzino di superficie mq. 18,30 rifinito internamente con intonaco grezzo e pavimento in cemento, con accesso dal sedime cortilizio comune attraverso porta a due ante a battente in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone.

DATI CATASTALI

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

- **Foglio 32 particella 534 sub. 17**, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza. 80 mq., Rendita €. 206,58;

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, geom. Stefano Mogni, NON ha dichiarato la conformità catastale in quanto a seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria risulta mancante la planimetria che rappresenta l'unità immobiliare in oggetto.

Pertanto si rende necessaria la presentazione all'Agenzia del Territorio di Alessandria di un'apposita pratica catastale "Docfa" che rappresenti la situazione di fatto del bene - per quanto concerne il laboratorio con attiguo magazzino al piano seminterrato e l'ufficio al piano terra i cui costi sono stati stimati in circa € 800,00 (Euro Ottocento/00) oltre oneri di legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA: il perito della procedura, geom. Stefano Mogni, nella relazione allegata al presente avviso di vendita, ha dichiarato che nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valenza ha verificato che trattandosi di unità immobiliare parte del complesso edilizio denominato "Condominio Don Sturzo", le relative licenze e agibilità risultano presenti per l'intero complesso, precisamente:

- Licenza Edilizia nr. 37/70 – rilasciata dal Comune di Valenza in data 04.05.1970.
- Licenza Edilizia nr. 100/70 – rilasciata dal Comune di Valenza in data 12.10.1970.

- Dichiarazione di Abitabilità nr. 46/71 - rilasciata dal Comune di Valenza in data 16.05.1972.

Mentre per l'unità immobiliare oggetto di stima è presente la pratica S.U. n. 377/2012 "Istanza di procedimento unico ordinario ex art. 7 D.P.R. 160/10 e s.m.i. per Autorizzazione Esercizio Attività produttiva in Valenza, Via Vercelli n. 2/A – Attività: INCASTONATURA PIETRE PREZIOSE SU OGGETTI DI OREFICERIA”.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI: il perito della procedura, geom. Stefano Moggi, ha dichiarato che, 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, si precisa che gli impianti presenti nell'unità immobiliare ad uso laboratorio/ufficio (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della sopracitata normativa, quindi le relative certificazioni NON sono presenti nella documentazione reperita dal perito.

Comunque per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, trattandosi di impianto centralizzato, l'amministratore pro tempore risulta l'addetto alle verifiche periodiche.

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 della procedura riferisce che l'unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l'attestato di prestazione energetica (APE). L'unità immobiliare ad uso commerciale non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere effettuato da tecnico abilitato anteriormente alla data di trasferimento del bene con spese a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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 24/09/2025 ed allegata al presente avviso di vendita.

al PREZZO BASE di **35.000,00 (Euro Trentacinquemila/00)** per il lotto unico;
SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 26.250,00).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **26 FEBBRAIO 2026 ORE 10:30** 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 senza incanto:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (bollo da euro 16,00) dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del curatore avv. Luca Canepa sito in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Curatore **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il Curatore ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) 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, dovrà essere allegato certificato aggiornato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Curatore entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza l'aggiudicazione diventerà definitiva al nome del procuratore.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero della procedura e del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente bando di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

- 3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 37/2023 TRIBUNALE DI ALESSANDRIA"** per un importo non inferiore al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. 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 una cauzione più alta;
- 4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 c. 1 c.c.i.i.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà

comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); 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 presente.

5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Curatore vi siano stati ulteriori rilanci. 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). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

6) **Il saldo prezzo**, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo congruaggio dal Curatore, **dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione**, pena la decadenza dalla stessa con perdita dell'importo versato a titolo di cauzione. **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 e nello stesso termine dovrà essere consegnata al curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Curatore.

- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata, salvo il maggior danno;
- 8) a seguito dell'aggiudicazione, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. Ai sensi dell'art. 217 comma 1 c.c.i.i., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato in 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 possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

Condizioni di vendita

Si precisa che 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 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà 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, tel. 0131-1676919, indirizzo email: info@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.asteannunci.it – www.rivistaaste-giudiziarie.it – www.asteavvisi.it - www.canaleaste.it, www.tribunale.alessandria.giustizia.it, oltre che sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 25 novembre 2025

Avv. Luca Canepa