

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
SEZIONE FALLIMENTI

FALL. 17/2018 ***

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta Bianco
Curatore in surroga: Dott. Mario Leonardo Marta

BANDO DI VENDITA

Il Fallimento in epigrafe intende dare corso alla procedura di vendita di quanto descritto nel presente bando di vendita (di seguito "Bando"), secondo le disposizioni di cui all'art 107 Legge Fallimentare.

1. Descrizione dei lotti oggetto di vendita.

Gli immobili e beni mobili oggetto di vendita, meglio descritti nelle perizie redatte dal Geom. Vincenzo Petrillo (*cfr. allegati*), vengono individuati nei seguenti lotti:

LOTTO 4: piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso negozio (piano terra, 1° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso servizi igienici.

UBICAZIONE: Comune di Alessandria (AL) Via San Lorenzo n. 99

DATI CATASTALI: l'immobile è identificato come segue presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

Catasto Fabbricati:

Foglio 268 mappale 5176 subalterno 113 – categoria C/1 – Rendita € 1.152,11 – via San Lorenzo 89 – piano T

PREZZO BASE: Euro 4.864,75

PREZZO MINIMO: Euro 3.648,56

FORMALITA':

1. Iscrizione ai n.ri 5954/755 del 04/10/2012

Ipoteca giudiziale iscritta in data 04/10/2012 rep. 5954/755

FAVORE: ***

CONTRO: ***

2. Iscrizione ai n.ri 5954/756 del 04/10/2012

Ipoteca giudiziale iscritta in data 04/10/2012 rep. 5954/756

FAVORE: ***

CONTRO: ***

3. Trascrizione ai n.ri 7828/5936 del 17/12/2012

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 17/12/2012 rep. 7828/5936

FAVORE: ***

CONTRO: ***

LOTTO 5: piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso negozio (piano primo, 2° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso servizi igienici.

UBICAZIONE: Comune di Alessandria (AL) Via San Lorenzo n. 99

DATI CATASTALI: l'immobile è identificato come segue presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

Catasto Fabbricati:

Foglio 268 mappale 5176 subalterno 123 – categoria C/1 – Rendita € 2.055,39 – via San Lorenzo 89 – piano 1

PREZZO BASE: Euro 8.993,85

PREZZO MINIMO: Euro 6.745,39

FORMALITA':

1. Iscrizione ai n.ri 110/17 del 08/01/2010

Ipoteca volontaria iscritta in data 08/01/2010 rep. 110/17

FAVORE: ***

CONTRO:

Terzo datore di Ipoteca: ***

Debitore non datore: ***

LOTTO 9: piena proprietà di n. 3 unità immobiliari ad uso negozio unite tra loro (piano terra, 1° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso servizi igienici.

UBICAZIONE: Comune di Alessandria (AL) Via San Lorenzo n. 99

DATI CATASTALI: l'immobile è identificato come segue presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

Catasto Fabbricati:

Foglio 268 mappale 5176 subalterno 107 – categoria C/1 – Rendita € 1.595,23 – via San Lorenzo 89 – piano T

Foglio 268 mappale 5176 subalterno 108 – categoria C/1 – Rendita € 2.614,41 – via San Lorenzo 89 – piano T

Foglio 268 mappale 5176 subalterno 122 – categoria C/1 – Rendita € 1.550,92 – via San Lorenzo 89 – piano T

PREZZO BASE: Euro 21.357,42

PREZZO MINIMO: Euro 16.018,07

FORMALITA':

1. Iscrizione ai n.ri 9629/1976 del 30/12/2009

Ipoteca volontaria iscritta in data 30/12/2009 rep. 9629/1976

FAVORE: ***

CONTRO:

Debitore ipotecario: ***

Terzo datore di Ipoteca: ***

2. Trascrizione ai n.ri 3679/2589 del 06/07/2015

Verbale di pignoramento trascritto in data 06/07/2015 rep. 3679/2589

FAVORE: ***

CONTRO: ***

LOTTO 10: piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso negozio (piano primo, 2° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso servizi igienici.

UBICAZIONE: Comune di Alessandria (AL) Via San Lorenzo n. 99

DATI CATASTALI: l'immobile è identificato come segue presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

Catasto Fabbricati:

Foglio 268 mappale 5176 subalterno 128 – categoria C/1 – Rendita € 1.770,00 – via San Lorenzo 89 – piano 1

PREZZO BASE: Euro 10.441,41

PREZZO MINIMO: Euro 7.831,05

FORMALITA':

1. Iscrizione ai n.ri 110/17 del 08/01/2010

Ipoteca volontaria iscritta in data 08/01/2010 rep. 110/17

FAVORE: ***

CONTRO:

Terzo datore di Ipoteca: ***

Debitore non datore: ***

LOTTO 11: piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso negozio (piano primo, 2° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso servizi igienici.

UBICAZIONE: Comune di Alessandria (AL) Via San Lorenzo n. 99

DATI CATASTALI: l'immobile è identificato come segue presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

Catasto Fabbricati:

Foglio 268 mappale 5176 subalterno 129 – categoria C/1 – Rendita € 1.438,44 – via San Lorenzo 89 – piano 1

PREZZO BASE: Euro 7.119,14

PREZZO MINIMO: Euro 5.339,36

FORMALITA':

1. Iscrizione ai n.ri 110/17 del 08/01/2010

Ipoteca volontaria iscritta in data 08/01/2010 rep. 110/17

FAVORE: ***

CONTRO:

Terzo datore di Ipoteca: ***

Debitore non datore: ***

LOTTO 12: piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso negozio (piano primo, 2° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso servizi igienici.

UBICAZIONE: Comune di Alessandria (AL) Via San Lorenzo n. 99

DATI CATASTALI: l'immobile è identificato come segue presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

Catasto Fabbricati:

Foglio 268 mappale 5176 subalterno 137 – categoria C/1 – Rendita € 3.334,56 – via San Lorenzo 89 – piano 1

PREZZO BASE: Euro 16.967,29

PREZZO MINIMO: Euro 12.725,46

FORMALITA':

1. Trascrizione ai n.ri 3679/2589 del 06/07/2015

Verbale di pignoramento trascritto in data 06/07/2015 rep. 3679/2589

FAVORE: ***

CONTRO: ***

LOTTO 14: piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso negozio (piano primo, 2° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso servizi igienici.

UBICAZIONE: Comune di Alessandria (AL) Via San Lorenzo n. 99

DATI CATASTALI: l'immobile è identificato come segue presso Agenzia Entrate – Ufficio

Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

Catasto Fabbricati:

Foglio 268 mappale 5176 subalterno 145 – categoria C/1 – Rendita € 1.340,36 – via San Lorenzo 89 – piano 1

PREZZO BASE: Euro 6.763,18

PREZZO MINIMO: Euro 5.072,39

FORMALITA':

1. Iscrizione ai n.ri 110/17 del 08/01/2010

Ipoteca volontaria iscritta in data 08/01/2010 rep. 110/17

FAVORE: ***

CONTRO:

Terzo datore di Ipoteca: ***

Debitore non datore: ***

2. Condizioni di vendita.

2.1. L'atto di vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- a) Il Fallimento non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno al momento della vendita e/o della stipula dell'atto notarile gli immobili ed i beni mobili oggetto del presente Bando.
- b) Il trasferimento avverrà dando per presupposto che l'acquirente ritenga che i beni oggetto della vendita sono di suo pieno ed integrale gradimento e che la vendita sarà effettuata "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano e in cui si troveranno al momento della vendita e/o della stipula dell'atto notarile. La procedura è comunque esonerata da ogni garanzia e obbligo in relazione alla conformità e/o adeguamento dei beni, rapporti e diritti, alle norme vigenti in materia di tutela ambientale, di smaltimento rifiuti (visibili e/o non visibili), di prevenzione, sicurezza, infortunistica e tutela della salute.
- c) La vendita sarà effettuata senza procedere ad alcuna variazione catastale degli immobili per i quali il perito dovesse aver rilevato in perizia la difformità catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi.
- d) Le pratiche necessarie all'ottenimento della conformità edilizia e catastale, ove mancanti, resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi compresi tutti gli oneri e le spese correlati e conseguenti.
- e) Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza alcuna responsabilità e/o onere a carico del Fallimento. Inoltre, il Fallimento non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella perizia disposta dalla Procedura relativamente ai beni oggetto della vendita.
- f) Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere allo smaltimento/distruzione, a proprie spese, senza diritto di ripetizione delle stesse, degli eventuali materiali/beni ubicati all'interno della proprietà.
- g) Nel caso in cui uno o più beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative, l'Acquirente
 - rinuncia espressamente a far valere nei confronti del Fallimento qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del

- corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita; e
- s'impegna a mantenere indenne e manlevare il Fallimento e suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni formanti oggetto della vendita.
- h)** Pertanto, i beni si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e in cui si troveranno al momento della vendita e/o della stipula dell'atto notarile, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive come fino ad oggi praticate o di fatto esistenti, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come pervenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso.
- i)** Restano pertanto esclusi i rimedi risarcitori, risolutori o cautelari (artt. dal 1479 al 1482 c.c.), la garanzia per evizione (artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c.), nonché la risoluzione e la riduzione (art. 1489 c.c.).
- j)** Nel periodo intercorrente tra l'aggiudicazione definitiva dell'immobile e la stipula del rogito notarile il Fallimento non consentirà alcun accesso presso l'immobile da parte dell'aggiudicatario o suoi tecnici incaricati.
- 2.2.** L'atto di vendita dovrà essere stipulato con atto notarile o con scrittura privata autenticata da notaio non oltre 90 giorni dalla data d'individuazione definitiva dell'acquirente, a rogito del Notaio designato dalla procedura.
- 2.3.** Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata) oltre alle spese di trasferimento (imposte, IVA se dovuta, notaio, cancellazioni formalità, ecc.) dovrà essere versato contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento dei beni a mezzo di assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestati a *"Fallimento n. 17/2018 Tribunale di Alessandria"*.
- 2.4.** La mancata stipulazione del contratto di vendita degli immobili/mobili nei termini indicati dal Fallimento ovvero il mancato pagamento del prezzo comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva della cauzione versata da parte del Fallimento a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.. E' quindi in ogni caso diritto del Fallimento di ottenere il pagamento di ogni maggior danno, ivi inclusa la differenza tra la cauzione trattenuta ed il prezzo offerto ma non versato dal contraente inadempiente.
- 2.5.** Le spese notarili e gli oneri fiscali, applicabili secondo la normativa vigente all'atto del trasferimento, comprese le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a totale carico dell'acquirente. Con riguardo ad eventuali formalità (a titolo esemplificativo: trascrizioni di domande giudiziali) che non potessero essere cancellate nelle forme e ai sensi dell'art. 108 Legge Fallimentare, ove necessario, sarà cura della parte acquirente procedere alla cancellazione delle predette formalità nel rispetto di quanto previsto dalla legge con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Fallimento anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.
- 3. Contenuto dell'offerta.**

3.1. Gli interessati devono far pervenire presso lo studio del Curatore in Torino, Via Morghen n. 33, entro le ore 12,30 del giorno 18.02.2026 offerte irrevocabili di acquisto indicanti il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al Prezzo Minimo.

3.2. Le offerte devono essere presentate in bollo da euro 16,00 ed in busta chiusa senza alcun segno di riconoscimento, recante sull'esterno quale unica dicitura "*Offerta per Fallimento n. 17/2018 Tribunale di Alessandria*". Sarà cura della segreteria del Curatore annotare su di essa il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora (comprensiva dei minuti) del deposito della stessa.

3.3. La domanda dovrà contenere:

- a)** Per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale (comunione o separazione di beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del codice fiscale.
- b)** Per società e altri enti: la domanda di partecipazione, sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza, indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale e recapito telefonico. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o altro documento di identità) in corso di validità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale recente e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.
- c)** All'offerta dovrà essere allegato (inserito nella busta) assegno circolare (o assegni circolari) non trasferibile intestato a "*Fallimento n. 17/2018 Tribunale di Alessandria*" per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
- d)** un'espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto dei beni ricompresi nel lotto prescelto avente validità sino almeno 120 giorni successivi alla data dell'udienza di vendita di cui al punto 4.1..

3.4. Non saranno ritenute valide offerte per persona o società o ente da nominare e/o di società o soggetti sottoposti a procedure concorsuali.

3.5. Il deposito dell'offerta comporta il riconoscimento e l'accettazione delle condizioni di vendita di cui al presente Bando e di tutti i documenti ad esso allegati.

3.6. L'offerta, nonché la documentazione a corredo, dovranno essere prodotte in lingua italiana e, nel caso di documenti esteri, tradotti con asseverazione.

4. Individuazione dell'acquirente fra gli offerenti.

4.1. L'apertura delle buste e l'esame delle offerte formulate avverrà il giorno 18.02.2026 alle ore 15,00 avanti il Curatore Dott. Mario Leonardo Marta in Torino, Via Morghen n. 33, alla eventuale presenza degli offerenti.

4.2. In caso di unica offerta, l'offerente sarà individuato quale contraente. In caso di più offerenti, il Curatore disporrà una gara immediata, con le modalità di seguito indicate: prezzo base pari alla migliore offerta pervenuta, rilanci entro il termine di un minuto dall'avvio della gara e, per i rilanci successivi, dal rilancio precedente. I rilanci minimi non potranno essere inferiori agli importi di seguito indicati.

Migliore offerta ricevuta		Rilancio minimo	
da	a		
€ 1,00	€ 15.000,00	€ 250,00	
€ 15.000,01	€ 25.000,00	€ 500,00	
€ 25.000,01	€ 50.000,00	€ 1.000,00	
€ 50.000,01	€ 100.000,00	€ 2.000,00	
€ 100.000,01	€ 200.000,00	€ 3.000,00	
€ 200.000,01	€ 500.000,00	€ 5.000,00	
€ 500.000,01	oltre € 500.000,01	€ 10.000,00	

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il miglior offerente sarà individuato quale contraente; nel caso di più offerte del medesimo valore sarà individuato quale contraente chi ha depositato l'offerta per primo.

4.3. Al termine della gara o del procedimento di individuazione del contraente in assenza di gara, le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite, mentre la cauzione prestata dall'offerente prescelto verrà trattenuta dal Fallimento e sarà imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto di vendita.

5. Modalità di definitiva individuazione dell'acquirente.

5.1. Rimarrà impregiudicata la facoltà del Curatore, disposta dall'art. 107, 4° comma, Legge Fallimentare, di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12,30 del 5° giorno di calendario successivo alla data di cui al **punto 4.1.**, presso lo studio dello stesso, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dal contraente individuato ai sensi del precedente **punto 4**, debitamente cauzionata mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Fallimento n. 17/2018 Tribunale di Alessandria" per importo pari almeno al 10% del nuovo prezzo offerto, ferme le altre condizioni. Scaduto tale termine il Curatore redigerà l'eventuale verbale di apertura delle buste alla presenza di uno dei propri collaboratori.

5.2. In tal caso il Curatore sosponderà la vendita ed inviterà il contraente individuato ed i nuovi offerenti ad una nuova gara, che viene già fissata per il giorno 27.02.2026 alle ore 15,00 avanti il Curatore Dott. Mario Leonardo Marta in Torino, Via Morghen n. 33. Il Curatore comunicherà l'importo del nuovo Prezzo Base ed inviterà tutti i nuovi offerenti ad integrare la cauzione al nuovo Prezzo Base entro il giorno 27.02.2026 alle ore 15,00 presso lo studio del Curatore in Torino, Via Morghen n. 33. Le modalità di svolgimento della gara saranno le medesime previste ai precedenti **punti 4.2. e 4.3.**

5.3. Trascorsi cinque giorni senza che pervengano nuove offerte ovvero al termine della gara di cui al **punto 5.2.**, il Curatore informerà immediatamente il Giudice Delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art 107 – 5° c. L.F, al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 L.F..

5.4. Allo spirare del termine di 10 giorni previsto dall'art 108 L.F. il curatore informerà l'offerente prescelto e lo inviterà a presentarsi presso il notaio designato.

5.5. Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere

visione dei beni oggetto della vendita, nonché delle perizie redatte dal Geom. Vincenzo Petrillo e della documentazione sopra richiamata che sono a disposizione presso il Curatore, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto di vendita e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano.

5.6. Il Bando ed i suoi Allegati saranno depositati presso lo studio del Curatore in Torino, Via Morghen n. 33, ove ogni interessato potrà prenderne visione previo appuntamento.

5.7. Il Bando, privo di allegati, sarà notificato ai creditori ipotecari iscritti ex art. 107, 3° comma, l.fall. presso la loro sede legale.

Sarà onere dei creditori ipotecari iscritti prendere visione dei documenti allegati al Bando, pubblicati sui siti indicati al successivo punto 5.8, che sono a disposizione presso il Curatore, e far pervenire eventuali opposizioni anche ai sensi dell'art. 107 l.fall. entro il termine di otto giorni (8 giorni), di cui all'art. 36 l.fall. decorrenti dall'intervenuta notifica.

5.8. Il Bando sarà pubblicizzato mediante avviso da pubblicarsi almeno 30 giorni prima della data fissata al **punto 4.1.** contenente l'invito a prendere visione del Bando e dei suoi allegati e la pubblicità dell'avviso sarà eseguita sul portale delle vendite pubbliche e sui siti www.tribunale.alessandria.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it.

5.9. È facoltà del Fallimento sospendere/revocare la procedura di vendita e/o il Bando e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere.

Allegati: Formano parte integrante ed essenziale del Bando e della vendita i seguenti documenti: Perizie di stima dei beni Geom. Vincenzo Petrillo.

Torino, lì 08.01.2026

Il Curatore
Dott. Mario Leonardo Marta

