All. to 1

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

BANDO DI VENDITA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 24/2025

Avviso di vendita

La sottoscritta Dott.ssa Laura Moretti, liquidatore della procedura di liquidazione controllata dei beni n. 24/2025, in forza del provvedimento del Tribunale di Alessandria del 23.09.2025 che dichiara aperta la procedura di liquidazione di liquidazione controllata.

vista l'autorizzazione al programma di liquidazione ex art. 272 CCII

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobiliari, così descritti:

Lotto 2 come di seguito descritto.
Piena proprietà di complesso fabbricato sito in Tagliolo Monferrato (AL), Loc. Pianomoglia n. 27.
Il fabbricato si presenta come una tipica residenza collinare indipendente e, seppur diviso in vari subalterni, lo stesso si considera un unico edificio indivisibile, in quanto le scale di accesso ai piani attraversano vari locali con parti comuni e non indipendenti.
Il piano terra è adibito a zona giorno, composto da ingresso su soggiorno, altro locale adiacente ad angolo cottura e terrazzo.
Al primo piano è presente un locale adibito a cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno ed un ripostiglio uniti tra loro da un disimpegno comune.
Il piano sottotetto è mansardato, ove trovano spazio quattro locali principali (seppur in planimetria sia indicata una cucina) aventi destinazione di camere, un bagno ed un ripostiglio.
Infine, il piano seminterrato è suddiviso in tre ampi locali con destinazione di locali deposito (sebbene uno sia accatastato come autorimessa) ed un locale adibito a locale tecnico/centrale termica.
I piani terra, primo e secondo sono uniti tra loro da una scala in muratura, mentre il piano terra è unito al piano seminterrato da una scala in legno.
Il complesso è circondato da un'ampia area verde privata di pertinenza con prato curato e vegetazione varia.
L'intero sedime è delimitato da recinzione in parte in rete metallica ed in parte in ferro.
All'interno della proprietà sono presenti due piccole strutture indipendenti in legno e muratura, destinate anche esse a ricovero attrezzi o deposito.
L'immobile è censito a catasto fabbricato come di seguito:
- Fg 1, mappale 391, subalterno 6, cat. C/6, classe 3, 46 metri quadri, rendita euro 94,00, Località Belvedere n. 27, comune di Tagliolo Monferrato (AL) per la quota del 100%, con diritto di abitazione a favore di un soggetto terzo (familiare del debitore, nato nel 1944).

- Fg 1, mappale 391, subalterno 10, cat. A/2, classe 2, 85 metri quadri, rendita euro 302,13, Località Pianomoglia n. 27, piano 2, comune di Tagliolo Monferrato (AL) per la quota del 100%;
- Fg 1, mappale 391, subalterno 11, cat. C/2, classe U, 34 metri quadri, rendita euro 40,49, Località Pianomoglia n. 27, piano S1, comune di Tagliolo Monferrato (AL) per la quota del 100%;
- Fg 1, mappale 391, subalterno 12, cat. C/2, classe U, 35 metri quadri, rendita euro 41,94, Località Pianomoglia n. 27, piano S1, comune di Tagliolo Monferrato (AL) per la quota del 100%.
- Fg 1, mappale 391, subalterno 8, cat. A/2, classe 4, 6 vani, 132 metri quadri, rendita euro 573,27, località Pianomoglia n. 27, piano T, comune di Tagliolo Monferrato (AL) per la quota del 100%, con diritto di abitazione a favore di un soggetto terzo (familiare del debitore, nato nel 1944).
- Fg 1, mappale 391, subalterno 9, cat. A/2, classe 4, 6 vani, 130 metri quadri, rendita euro 573,27, Località Pianomoglia n. 27, piano 1, comune di Tagliolo Monferrato (AL) per la quota del 100%, con diritto di abitazione a favore di un soggetto terzo (familiare del debitore, nato nel 1944).

Gli immobili sono abitati ed occupati dalla famiglia del debitore, con diritto di abitazione sul subalterno 6, 8 e 9.

Per maggiori approfondimenti, si rimanda alla perizia di stima del Geom. Veronese Gian Franco.

Prezzo Base **€ 146.250,00** (centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00);

Offerta Minima euro **109.687,50** (centonovemilaseicentottantasette/50).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **13.01.2027 ore 15,00** che si terrà presso il proprio studio sito in Tortona (AL) Via Luca Valenziano, n. 3.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle ore 08:30 alle ore 12:30 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di:

€ 2.000,00 per il Lotto 2

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno sopra indicato presso lo studio del liquidatore Dott.ssa Moretti Laura sito in Tortona (AL) Via Luca Valenziano, n. 3 dal lunedì al venerdì dalle ore 08:30 alle ore 12:30 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30. 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 liquidatore **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 liquidatore ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del liquidatore; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal liquidatore 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 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.
   - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero della procedura e l'indicazione del lotto;
   - **l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base (fino all'offerta minima);**

- 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 a LIQ. CTR. 24/2025** per un importo minimo pari al 15% 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 15% 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. 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; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Il liquidatore procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il liquidatore potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, 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 liquidatore vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni 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. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore stabilito nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma;

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a : € 150,00 per immobili stimati (valore di perizia) fino a € 15.000,00; € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00; € 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal delegato, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: si dà atto che il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale e che lo stesso dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine di bonifico. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un

termine più breve, circostanza che verrà valutata dal liquidatore 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 aperto dal liquidatore medesimo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al liquidatore 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 liquidatore.

7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
8) La vendita senza incanto è da intendersi a titolo definitivo, in quanto terminata l'aggiudicazione del bene durante il procedimento di vendita non saranno accettati ulteriori rilanci.

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 mo-

dificato 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 notifica del decreto di trasferimento.

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'ordinanza 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.

La vendita verrà effettuata mediante rogito notarile con Notaio scelto dal liquidatore, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Risultano altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di trascrizione dell'atto notarile, la voltura catastale, l'imposta di registro, ipotecaria e catastale e tutti gli altri oneri derivanti dal rogito notarile.

Risultano a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle ipoteche sugli immobili così come liquidate dalla conservatoria dei Registri immobiliari.

Le presumibili spese di trasferimento, le relative imposte e gli onorari e spese notarili, dovranno essere versate a semplice richiesta del liquidatore entro tre giorni dalla richiesta o al più tardi in sede di rogito notarile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate su impulso della procedura e a spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, con oneri e onorari a carico dell'aggiudicatario.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile, in questi specifici casi, sarà effettuata a cura del liquidatore.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico 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 presso il liquidatore o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it- www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.it

Tortona lì, 28.10.2026

Il liquidatore
Dott.ssa Moretti Laura