TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

FALLIMENTO 14/2016

CURATORE DOTT. MARCELLO POLLIO

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELISABETTA BIANCO

AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Marcello Pollio con studio in Genova (GE), nella via XII Ottobre 28 R, in qualità di Curatore del Fallimento 14/2016 del Tribunale di Alessandria,

PREMESSO CHE

La Procedura ha ricevuto offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata di importo pari ad € 14.000,00 oltre oneri di legge e commissioni spettanti ad Abilio S.p.a. relativa all' abitazione su tre livelli in centro storico sita nel Comune di Morsasco (AL), via Giacomo Matteotti, **LOTTO 1 ASTA 7541;**

La Procedura ha ricevuto offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata di importo pari ad € 51.000,00, oltre oneri di legge e commissioni spettanti ad Abilio S.p.a. relativa al bar con servizi e appartamenti sovrastanti sito nel Comune di Morsasco (AL), **LOTTO 2 ASTA 7542;**

La Procedura ha ricevuto offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata di importo pari ad € 23.000,00, oltre oneri di legge e commissioni spettanti ad Abilio S.p.a. relativa al negozio al piano terra in centro storico e appartamento piano primo in centro storico siti nel Comune di Morsasco (AL), via Matteo Boccaccio 6, **LOTTO 5+6 - ASTA 25083**;

La Procedura ha ricevuto offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata di importo pari ad € 90.000,00, oltre oneri di legge e commissioni spettanti ad Abilio S.p.a. relativa agli appartamenti rustici in palazzo settecentesco sito nel Comune di Morsasco (AL), via Cavaliere Giuseppe Delfini., **LOTTO 8 ASTA 7548;**

la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come prezzo base per **il Lotto 1 - ASTA 7541, Lotto 2- ASTA 7542, Lotto 5+6 ASTA 25083, Lotto 8 ASTA 7548** le offerte già pervenute, le cui modalità di svolgimento d'acquisto sono regolate dal presente Avviso di vendita;

in caso di mancata presentazione di ulteriori offerte nel corso dell'esperimento per i **Lotto 1 - ASTA 7541, Lotto 2 - ASTA 7542, Lotto 5+6 – ASTA 25083, Lotto 8 – ASTA 7548**, i soggetti che hanno presentato l'offerta che costituisce la base d'asta saranno pertanto ritenuti aggiudicatari provvisori gli immobili, secondo quanto previsto dall'art. 5 e fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto ii del presente Avviso di vendita.

AVVISA

Che il giorno **24 gennaio 2025 dalle ore 10:00** si terrà la vendita all'asta dei seguenti beni sul portale www.quimmo.it, alle infradescritte condizioni:

LOTTO 1 - ASTA 7541: ABITAZIONE SU TRE LIVELLI IN CENTRO STORICO. Comune di Morsasco (AL), via Giacomo Matteotti. Censito al catasto fabbricati al foglio 6 particella 119 subalterno 2 (cat. A/3). Quota 1/1 della piena proprietà.
Prezzo base d'asta: € 14.000,00 pari al prezzo di offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla Procedura; non saranno ritenute valide offerte inferiori al prezzo base d'asta.
Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00)

In mancanza di offerte migliorative: il bene sarà **aggiudicato al soggetto che ha presentato alla Procedura offerta irrevocabile di acquisto**.

LOTTO 2 – ASTA 7542: BAR CON SERVIZI E APPARTAMENTI SOVRASTANTI. Comune di Morsasco (AL), via San Pasquale. Censito al catasto fabbricati al foglio 6 particella 153 subalterno 4 (cat. A/4), subalterno 8 (cat. C/1 - graffato part 515 sub 3) e subalterno 9 (cat. A/3 - graffato part 515 sub 4). Censito al catasto terreni al foglio 6 particelle 489 e 490. Quota 1/1 della piena proprietà.
Prezzo base d'asta: € 51.000,00 pari al prezzo di offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla Procedura; non saranno ritenute valide offerte inferiori al prezzo base d'asta.
Rilancio minimo: € 2.000,00 (duemila/00).
In mancanza di offerte migliorative: il bene sarà **aggiudicato al soggetto che ha presentato alla Procedura offerta irrevocabile di acquisto**.

LOTTO 3 - ASTA 7543: CANTINA, NEGOZIO E ALLOGGI IN PALAZZO STORICO. Comune di Morsasco (AL), via Matteo Boccaccio 10-12. Censito al catasto fabbricati al foglio 6 particella 122 subalterno 6 (cat. C/1), subalterno 7 (cat. A/2), subalterno 11 (cat. A/2) e subalterno 13 (cat. C/2). Quota 1/1 della piena proprietà.
Prezzo base d'asta € 95.027,20. Saranno ritenute valide offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad **Euro 71.270,40.**
Rilancio minimo: € 3.000,00 (tremila/00).

LOTTO 4 – ASTA 7544: ABITAZIONE IN PALAZZO STORICO SETTECENTESCO. Comune di Morsasco (AL), via Matteo Boccaccio 8. Censito al catasto fabbricati al foglio 6 particella 122 subalterno 12 (cat. A/1). Quota 1/1 della piena proprietà.
Immobile costituente Palazzo settecentesco denominato "La Cavaliera" nel centro storico del Comune di Morsasco, provincia di Alessandra, in Alta Val Bormida (Monferrato Ovadese). Il complesso è costituito dal fabbricato di pregio e spazi esterni ad esso annessi. Il Palazzo "La Cavaliera" si sviluppa su due piani, uno destinato alla parte a giorno, composta da alternanza di saloni, sala lettura, sala da pranzo e spazio cucina. Al piano superiore, a cui si accede dalle due diverse scale, una per i notabili, una per la servitù, si trovano le stanze per la notte ed i servizi, oltre ad accesso sottotetto. L'immobile è dotato di una torretta dove è ricavata una stanza di particolare pregio e posizione dominante a cui si accede con scala a chiocciola in ferro battuto. L'immobile è caratterizzato dalla tipica architettura settecentesca, intonacato e tinteggiato di rosa con copertura in coppi. Tutto il complesso si trova alle pendici del Castello di Morsasco nella strada che porta al Castello.
Con riferimento al lotto n. 4, la vendita prevede il frazionamento del subalterno 12 per rendere autonomo l'accesso al lotto n. 8 di cui sotto. Il frazionamento, funzionale alla ridefinizione dei confini del cortile pertinenziale all'immobile, non comporta riduzioni e/o modifiche nei valori di stima del lotto n. 4. Le pratiche catastali per il frazionamento, già autorizzate dagli Organi della procedura, potranno essere svolte ad esito della definitiva aggiudicazione del lotto 8 e richiederanno una tempistica di circa 20/30 giorni.
Prezzo base d'asta € 348.160,00. Saranno ritenute valide offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad Euro 261.120,00.
Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila/00).

Lotto 5+6 - ASTA 25083: NEGOZIO AL PIANO TERRA IN CENTRO STORICO Comune di Morsasco (AL), via Matteo Boccaccio 6. Censito al catasto fabbricati al foglio 6 particella 122 subalterno 2 (cat. C/1). Quota 1/1 della piena proprietà.
APPARTAMENTO PIANO PRIMO IN CENTRO STORICO. Comune di Morsasco (AL), via Matteo Boccaccio 6. Censito al catasto fabbricati al foglio 6 particella 122 subalterno 8 (cat. A/2). Quota 1/1 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta: € 23.000,00 pari al prezzo di offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla Procedura; non saranno ritenute valide offerte inferiori al prezzo base d'asta.
Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00)
In mancanza di offerte migliorative: il bene sarà **aggiudicato al soggetto che ha presentato alla Procedura offerta irrevocabile di acquisto**.

LOTTO 7 – ASTA 7547: NEGOZIO AL PIANO TERRA IN CENTRO STORICO. Comune di Morsasco (AL), via Matteo Boccaccio 2. Censito al catasto fabbricati al foglio 6 particella 122 subalterno 3 (cat. C/1). Quota 1/1 della piena proprietà.
Prezzo base d'asta: € 23.552,00. Saranno ritenute valide offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad Euro 17.664,00.
Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO 8 - ASTA 7548: APPARTAMENTI RUSTICI IN PALAZZO SETTECENTESCO. Comune di Morsasco (AL), via Cavaliere Giuseppe Delfini. Censito al catasto fabbricati al foglio 6 particella 122 subalterno 1 (cat. C/2), subalterno 4 (cat. A/4), subalterno 5 (cat. A/4), subalterno 9 (cat. A/4) e subalterno 10 (cat. A/4) e subalterno 15 (bene non censibile). Quota 1/1 della piena proprietà.
Con riferimento al lotto n. 8, la vendita prevede la concessione ed inclusione nel medesimo lotto di uno spazio esterno da ricavarsi mediante frazionamento del subalterno 12 del foglio 6, particella 122 (facente oggi parte del precedente lotto n. 4). Le pratiche catastali per il frazionamento, già autorizzate dagli Organi della procedura, potranno essere svolte ad esito della definitiva aggiudicazione del lotto 8, con spese a carico dell'aggiudicatario, e richiederanno una tempistica di circa 20/30 giorni.
Prezzo base d'asta € 90.000,00 pari al prezzo di offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla Procedura; non saranno ritenute valide offerte inferiori al prezzo base d'asta.
Rilancio minimo: € 3.000,00 (tremila/00).
In mancanza di offerte migliorative: il bene sarà **aggiudicato al soggetto che ha presentato alla Procedura offerta irrevocabile di acquisto**.

LOTTO 9 - ASTA 7551: APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO IN COLLINA. Comune di Cremolino (AL). Censito al catasto terreni al foglio 10 particelle 11, 12, 13, 14, 15, 16, 43, 54 e 67. Censito al catasto terreni al foglio 11 particella 256. Censito al catasto terreni al foglio 15 particelle 40, 41 e 209. Quota 1/1 della piena proprietà.
Prezzo base d'asta € 19.054,59. Saranno ritenute valide offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad Euro 14.290,94.
Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00)

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

La vendita dei beni si svolge sul sito www.quimmo.it secondo le prescrizioni contenute nel presente *Avviso di vendita*.

Art. 1_Registrazione

Art. 2_Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3_Abilitazione

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

Art. 5_Aggiudicazione

Art. 6_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 7_Disposizioni finali

Il presente *Avviso di vendita* viene pubblicato sul sito www.quimmo.it.

Art. 1_Registrazione

Registrazione base

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.quimmo.it, inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che una volta cliccato attiverà l'iscrizione al sito.

Registrazione offerente che ha presentato offerta fuori asta e documentazione da trasmettere

Si precisa che l'offerente che ha presentato l'offerta irrevocabile a ragione della quale è stata indetta l'asta dovrà registrarsi al portale www.quimmo.it.
Unicamente per l'offerente di cui sopra non occorrerà, pertanto, il completamento del profilo utente con la richiesta del Codice alfanumerico, condizione imprescindibile per tutti gli altri offerenti come dà indicazioni che seguono.
L'offerente che ha presentato l'offerta fuori asta dovrà prendere visione del presente *Disciplinare di gara*, accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna e trasmetterlo debitamente sottoscritto all'indirizzo di posta elettronica *asset.om@pec.abilio.com*

Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta registrati, dovranno recarsi sulla *Scheda di vendita* relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal numero dell'asta), cliccare sull'apposito pulsante "*PARTECIPA ALL'ASTA*" di colore rosso posto in alto a destra nella *Scheda di vendita*, e completare il proprio profilo aggiungendo i dati anagrafici richiesti, allegando infine Carta di Identità o, in caso di iscrizione da parte di società, anche la relativa Visura Camerale aggiornata.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il Codice alfanumerico identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante di colore rosso "RICHIEDI CODICE".

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio Codice alfanumerico può presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente Avviso di vendita.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente Avviso di vendita sarà ritenuta nulla.

Art. 2_Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta per la vendita del lotto di interesse, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno far pervenire una offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo Studio del Notaio Franco Lizza in via Roma, n. 5 - 16121 Genova (GE) **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 22/01/2025.**

L'offerente che ha presentato offerta fuori asta non dovrà presentare altra documentazione, fatta eccezione di quanto indicato all'art 1.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Fall.to n. 14/2016 Tribunale di Alessandria Curatore Dott. Marcello Pollio, asta del giorno 24/01/2025"*, senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Notaio.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nell'Avviso di vendita. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta, e dovrà recare il numero dell'asta pubblicata sul portale www.quimmo.it.

In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte, ognuna delle quali presentata autonomamente secondo quanto previsto per la partecipazione ad una singola asta.

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sulla Scheda di vendita presente sul portale www.quimmo.it.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 14/2016 contenente l'indicazione del prezzo offerto.

Le offerte per i lotti n. 1, n. 2, n. 5-6 e n. 8 non saranno ritenute valide se inferiori al prezzo base d'asta pubblicato sul portale www.quimmo.it, corrispondente al prezzo dell'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla Procedura, pena la nullità dell'offerta.

Le offerte per i lotti n. 3, n. 4, n. 7 e n. 9 saranno ritenute valide se non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta pubblicato sul portale www.quimmo.it, pena la nullità dell'offerta.

Imposte di legge, commissioni a favore di Abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Asta riportato in alto a sinistra nella Scheda di vendita relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it.

3. Espressa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

4. Espressa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.

5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle Condizioni generali di vendita pubblicate sul sito www.quimmo.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.

6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;

7. A titolo di cauzione, copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato a "Fall. Cavanna Sergio Srl", IBAN: "IT49K0538701400000047008597 – BPER BANCA, filiale di Genova, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto o assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. Cavanna Sergio Srl". Per il **Soggetto che ha presentato offerta irrevocabile d'acquisto**: non occorrerà versare ulteriore cauzione, risultando la stessa già presentata al momento della presentazione dell'offerta.

8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 6 "Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà".

9. *Codice alfanumerico* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto, fatta eccezione dell'offerente che ha presentato l'offerta fuori asta cauzionata, come sopra precisato.

Se l'offerente è persona fisica:

10. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità e di Codice Fiscale, copia del presente *Avviso di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "*per accettazione*", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

11. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

12. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Copia del presente *Avviso di vendita* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "*per accettazione*" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

13. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'Offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara.

Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare alla Curatela dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Art. 3_Abilitazione

Alle ore 10:00 del giorno 23/01/2025 il Notaio Franco Lizza procederà all'apertura delle buste, verificherà:

- l'identità degli offerenti;

- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;

- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente *Avviso di vendita*.

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo che si svolgerà il giorno previsto nel presente *Avviso di vendita*.

Tutti gli utenti la cui offerta è invalida per difetto dei requisiti essenziali riceveranno analoga comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

L'asta si svolge sul sito www.quimmo.it il **giorno 24/01/2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00.**

Tutti gli offerenti abilitati devono accedere al sito www.quimmo.it utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso.

Successivamente devono accedere alla pagina relativa all'asta e inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo e cliccando il tasto "*Fai offerta*".

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

Il rilancio minimo è un importo fisso indicato sotto alla presentazione di ogni lotto.

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito **dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 24/01/2025**

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta online.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli offerenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del Notaio tra quelle con importo più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "*Time Extension*"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente *Avviso di vendita*.

Art. 5_Aggiudicazione

L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sopra alla finestra per l'inserimento dell'offerta.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Notaio scaricherà tramite il suo profilo sul portale www.quimmo.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore, e provvederà a inviarlo al Curatore.

In caso di offerta presentata per persona, ente o società da nominare, l'Offerente aggiudicatario fornirà entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione in forma scritta, tramite PEC o lettera raccomandata inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito. Il soggetto nominato provvederà quindi, entro lo stesso termine, a fornire alla Curatela formale dichiarazione di accettazione.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi n. dieci giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto ii.

Art 6_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

i. **Pagamenti -** Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a "Fall. Cavanna Sergio Srl", IBAN IT49K0538701400000047008597 – BPER BANCA, filiale di Genova, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fall. Cavanna Sergio Srl*" da depositare presso lo studio del Curatore.

   Abilio matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione provvisoria del bene.

   Abilio dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

   Il compenso spettante ad Abilio è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

   Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio (oltre oneri di legge).

   Il compenso totale sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

Scaglione	Compenso Abilio (oltre IVA di legge)
Oltre € 700.001,00	1,5%
Da € 300.001,00 fino a € 700.000,00	2%
Da € 150.001,00 fino a € 300.000,00	2,5%
Fino a € 150.000,00	3% con un minimo di € 1.000,00

   In caso di offerta presentata per l'acquisizione accorpata di due o più lotti (ipotesi contemplabile esclusivamente nel periodo di tempo intercorrente tra un esperimento d'asta e l'altro), il compenso a favore di Abilio è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolate secondo il metodo di cui sopra per ogni singolo lotto.

ii. **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso notaio individuato dalla Curatela, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

   Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., 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 in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

iii. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente, qualora fosse richiesto.

Con riferimento al lotto n. 8, la vendita prevede la concessione ed inclusione nel medesimo lotto di uno spazio esterno da ricavarsi mediante frazionamento del subalterno 12 del foglio 6, particella 122. Tale subalterno risulta sempre di proprietà del Fallimento Cavanna Sergio S.r.l. e costituisce parte del lotto n. 4.

Il frazionamento del subalterno 12 risulta funzionale alla ridefinizione dei confini del cortile pertinenziale all'immobile, rendendo così autonomo l'accesso al lotto n. 8, e non comporta riduzioni e/o modifiche nei valori di stima del lotto n. 4. Le pratiche catastali per il frazionamento, già autorizzate dagli Organi della procedura, potranno essere svolte ad esito della definitiva aggiudicazione del lotto 8 e richiederanno una tempistica di circa 20/30 giorni, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

iv. **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

v. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

vi. **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, 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 comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio, per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

vii. **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 (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) 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, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

viii. **Sanatorie -** L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

ix. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

x. **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito 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.

xi. **Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

xii. **Inadempimento dell'aggiudicatario -** Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. 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.

Art. 7_Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

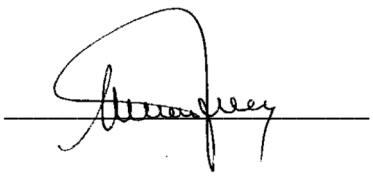
La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Curatori fallimentari, che dalla Abilio S.p.A.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara,* o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna buste, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

Genova – Alessandria, lì 29 novembre 2024

Il Curatore