TRIBUNALE DI ASTI

Sezione Crisi d'Impresa

Liquidazione Controllata
N. 13 del 2025
G.D.: Dottor Dagna Daniele
Liquidatore: Avv. Gabriele Viassone

****

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI III ESPERIMENTO – RIDUZIONE DEL PREZZO DEL 25% RISPETTO ALL'ESPERIMENTO PRECEDENTE

Il Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata, Avv. Gabriele Viassone, conformemente al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato e dagli organi della procedura, per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art. 216 comma 2 del nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII),

AVVISA

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita dei **beni immobili** appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso. L'asta senza incanto si svolgerà con **modalità telematica asincrona ex D.M. 32/2015** ai sensi dell'art. 216 comma 2 CCII, per mezzo del portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, ove risultano identificate come segue:

Asta n. 3324 – Fabbricato residenziale a due piani fuori terra e terreno di pertinenza e due ulteriori terreni ubicati in Comune di Roatto (AT) Frazione Briassa n° 24.

--

L'asta ha come oggetto la vendita dei seguenti beni immobili:

Immobile 1:

Edificio composto da tre corpi di fabbrica attigui: il primo ad un piano fuori terra (locale sgombero), il secondo a due piani fuori terra (locale sgombero, fienile, zona soggiorno) ed il terzo a due piani fuori terra oltre sottotetto (resto della parte residenziale). Si presume che la costruzione risalga alla fine del '700 ed è caratterizzata da un impianto tipico delle case rurali piemontesi: dalle ricerche effettuate presso gli uffici edilizia privata del comune di Roatto non è stato possibile reperire alcun documento riferito all'epoca della costruzione. I beni in esame risultano ubicati nelle immediate

vicinanze di un insediamento rurale accentrato costituito da case, in generale, di tipologia architettonica similare. La tipologia della dimora è caratterizzata da un impianto distributivo a manica semplice con pianta rettangolare e tetto a due spioventi, costruita in muratura. All'interno una scala ad un'unica rampa collega i due piani, la cascina è composta da: piano terra - ingresso e vano scala, cucina, soggiorno, una camera, un bagno, un ripostiglio, due locali sgombero ed una cantina; piano primo - corridoio, quattro camere, un bagno ed un balcone, oltre ad un fienile. L'accesso pedonale e carraio avviene dalla strada comunale Valle Pincana a mezzo di un cancello a doppio battente in ferro che immette in un viale interno all'area cortilizia di pertinenza dell'U.I. Un filare di palme divide il viale e la parte cortilizia dal giardino che si sviluppa frontalmente al fabbricato, l'area è totalmente recintata. All'interno del cortile, frontalmente al prospetto Ovest della cascina, è presente una tettoia semi precaria con tetto in materiale ondulato sostenuto da montanti in ferro fissata su pavimento in battuto di cemento, il manufatto non risulta riportato nell'estratto di mappa Foglio 3 della particella N° 24 ed è abusivo. Il fabbricato è libero su tre lati, si sviluppa in direzione Est-Ovest, il prospetto principale è esposto a Sud: ha struttura portante in muratura, le facciate sono per lo più in mattoni a vista ad eccezione del basso fabbricato dove si trova un locale sgombero. Il tetto, con orditura in legno, risulta a falde con copertura in coppi, le gronde sono in lamiera preverniciata. Le aperture, finestre e porte finestre, risultano a doppio battente, protette da persiane anch'esse con struttura in legno. Il portoncino d'ingresso principale alla casa è coronato da un balconcino aggettante sorretto da mensole e protetto da ringhiera in ferro. Frontalmente a tale porta d'ingresso si snoda la scala che porta al primo piano, mentre un secondo ingresso accede direttamente alla zona soggiorno. Al piano terreno i due locali sgombero hanno l'accesso diretto dal cortile, sono chiusi da portoni in metallo e vetro aperti sul prospetto principale. I locali sgombero risultano, il primo ricavato nel basso fabbricato, mentre il secondo è incluso nella porzione di fabbrica a due piani fuori terra. Sopra tale vano è ubicato il fienile al quale si accede tramite una scala a pioli. Planimetricamente i locali abitativi al piano terreno sono posti uno di seguito all'altro, dalla cucina, ricavata centralmente, si accede da una parte al soggiorno e dall'altra ad un'altra camera con caminetto utilizzata come sala da pranzo; sempre dalla cucina si raggiunge l'ampia cantina posta sul retro, la quale si trova ad una quota inferiore di circa cm. 40 rispetto il piano terreno. Tra il soggiorno e la cucina è stato ricavato un bagno e sul retro un piccolo ripostiglio. Percorrendo la scala ad un'unica rampa si sbarca in un corridoio che disimpegna le quattro camere ed il bagno. Due camere ed il bagno affacciano sul prospetto principale, le altre due camere sono aereo illuminate da finestre che si aprono sul prospetto retro esposto a Nord. La planimetria catastale, al primo piano, riporta la suddivisione in cinque camere, dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo con la demolizione di un tramezzo sono stati uniti in un'unica spaziosa camera due dei locali posti sul retro. Alla fine di un lungo corridoio si trova il bagno, completo di tutti i sanitari, w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno, aereo illuminato da una finestra.

La scala collega anche il piano sottotetto non abitabile, la quale si sviluppa frontalmente al piccolo balcone ricavato nel prospetto principale, qui un vano di dimensioni ridotte funge da filtro tra le due camere e l'accesso a detta scala. Tutti i locali sono riscaldati a mezzo da caldaia a legna che produce

l'acqua calda sia per i termosifoni presenti in tutte le camere, sia per uso sanitario nei mesi invernali. Nel bagno è presente anche un boiler elettrico posto nel bagno del primo piano. Lo stato manutentivo generale del fabbricato descritto è da ritenersi mediocre. Il tetto necessiterebbe di un intervento di revisione di tutta l'orditura e del manto di copertura in coppi. Le facciate non hanno subito interventi recenti di manutenzione; sono infatti evidenti le manifestazioni di vetustà dei rivestimenti e dei serramenti. La superficie commerciale totale (compresi i locali sgombero, fienile e balcone) è di circa mq. 393,00.

Conformità catastale: Si riferisce che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Regolarità edilizio-urbanistica: Si rimanda alla perizia dell'Arch. Susanna Cividini.

Stato di occupazione: Attualmente l'immobile è occupato. L'eventuale mobilio presente all'interno dell'immobile dovrà essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario, se non disposto diversamente dagli organi della procedura, all'esito della procedura di vendita.

Proprietà: Intera proprietà.

Identificazione catastale:

Comune di ROATTO (AT) Sezione Urbana AT, catasto fabbricati foglio 3 particella 25 sub. -, zona censuaria -, natura A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq. 385, rendita Euro 397,93, indirizzo Frazione Briassa n° 24, piani T- 1.

Valore di perizia dell'immobile: € 170.600,00.

Immobile 2:

Appezzamento di terreno è classificato a seminativo; segue il pendio della collina ed è confinante con il terreno di pertinenza del fabbricato sopra descritto. Dalla verifica effettuata in sede di sopralluogo questo appezzamento di terreno si sviluppa intorno al fabbricato ed all'area cortilizia, particella n° 25, in esame, la parte posta a Nord è coltivata a grano, mentre la parte posta a Sud è lavorata a giardino. Risulta confinante ad Ovest con il foglio 8 del comune di San Paolo Solbrito, a Sud con il foglio 4 del comune di Roatto, del foglio 3 con le particelle n° 25 (terreno di pertinenza del fabbricato) e nn° 355, 27, 28, 285 mappali di altre proprietà e strada Valle Pincana ad Ovest.

Tale appezzamento è raggiungibile dal terreno di pertinenza del fabbricato identificato al foglio 3 n. 25, qualità ente urbano, e dalla strada comunale strada Valle Pincana.

Regolarità edilizio-urbanistica: Si rimanda alla perizia dell'Arch. Susanna Cividini.

Proprietà: Intera proprietà.

Identificazione catastale:

Comune di ROATTO (AT) catasto TERRENI foglio 3, particella 24, qualità seminativo 2 – superficie mq. 11857, reddito domenicale € 67,36, reddito agrario €. 45,93.

Valore di perizia del terreno: € 1.400,00.

Immobile 3:

L'appezzamento di terreno è classificato a prato non coltivato da tempo, si presenta a bosco ceduo,

risulta una sottile striscia di terreno confinante con le particelle nn° 127, 132, 129, 130.

È raggiungibile dalla strada Comunale della Valle percorrendo un breve tratto dei mappali 130 oppure 127 di altre proprietà.

Regolarità edilizio-urbanistica: Si rimanda alla perizia dell'Arch. Susanna Cividini.

Proprietà: Intera proprietà.

Identificazione catastale:

Comune di ROATTO (AT) catasto TERRENI foglio 3, particella 128, qualità prato 3 – superficie mq. 338, reddito domenicale € 0,35, reddito agrario € 0,70.

Valore di perizia del terreno: € 91,00.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € € 96.802,00= (EURO novantaseimilaottocentodue/00), pari al valore di stima ridotto del 44% ca., oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 72.602,000= (EURO **settantaduemilaseicentodue**/00), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 1.000,00= (EURO **mille**/00).

Termine presentazione offerte: 14 12 2026 ore 12:00

Data asta: **17 12 2026** ore **14:00**

Data fine asta: 18 12 2026 ore **14:00** (*Salvo applicazione time extension)*

--

Per la descrizione completa dei beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal tecnico incaricato Arch. Susanna Cividini, scaricabile dal sito web completa di allegati.

1. PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1.1 La partecipazione alla gara potrà avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it. L'utente che desidera presentare l'offerta, d'ora in poi anche "Presentatore", accede alle aste sopra identificate quindi entra nella pagina del lotto di interesse e clicca il pulsante "FAI OFFERTA". La prima offerta per la partecipazione all'asta verrà effettuata per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.M. 32/2015. Al fine di agevolare la partecipazione e la corretta presentazione delle offerte, è messo a disposizione degli utenti il manuale operativo accessibile alla piattaforma al seguente link: https://d1i12z6es5c3yy.cloudfront.net/docs/manuale-operativo.pdf.

Dalla sezione "DOCUMENTAZIONE", è inoltre possibile consultare e scaricare il manuale utente per la presentazione della prima offerta telematica per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presentatore è la persona fisica che compila l'offerta e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

L'utente Presentatore può coincidere con l'Offerente (o con uno degli offerenti) ossia le persone fisiche e/o i rappresentanti di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto e che prendono parte alle operazioni di vendita.

Ai sensi dell'art. 16 del D.M. 32/2015, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Portale del Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale precisando inoltre le credenziali da inserire per prendere parte alle operazioni di vendita: codice utente e codice accesso. Un estratto dell'invito è trasmesso anche a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12 del D.M. 32/2015, comma 1, lettera o.

Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti, i quali potranno accedere alla piattaforma con le credenziali citate al paragrafo precedente.

Alle operazioni di vendita, oltre agli offerenti, possono prendervi parte con modalità telematiche il liquidatore e il G.D. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

Eventuali soggetti terzi interessati a prendere parte alle operazioni di vendita dovranno effettuare richiesta tramite la funzione "Assisti alla vendita", fruibile dalla pagina del lotto di interesse.

Nella data e nell'ora sopra indicati quali "data inizio asta", Aste Business, dopo aver compiuto le verifiche di cui all'art. 17 comma 2 del D.M. 32/2015, provvederà a vagliare le offerte pervenute quindi, ai sensi dell'art. 18 del medesimo decreto, avvierà la gara tra gli offerenti che hanno correttamente provveduto alla presentazione dell'offerta secondo la disciplina e le disposizioni del presente avviso.

In presenza di un'**unica offerta valida** si procederà immediatamente all'aggiudicazione nei confronti dell'offerente.

Nel caso in cui venissero formulate **offerte di pari importo**, purché valide, la miglior offerta, utile per identificare il "prezzo attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara tra gli offerenti, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo.

Il termine della gara è stabilito in data 18 12 2026 ore 14:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato**.**

A seguito dell'avvio della gara, le offerte pervenute ed il loro valore saranno visibili nella pagina nel lotto.

Durante la gara, ai sensi dell'art. 19 del D.M. 32/2015, la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, mostrerà in chiaro ai partecipanti il termine fissato per la formulazione dei rilanci, il numero ed il valore delle offerte presentante, il prezzo attuale (pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento) e le osservazioni degli offerenti. Saranno inoltre visibili ai partecipanti le osservazioni del G.D., di Aste Business, del liquidatore e più in

generale di tutti i soggetti ammessi a prendere parte alle operazioni di vendita. La piattaforma del Gestore inoltre informerà ogni offerente circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di un'indicazione posta al sia al di sopra del titolo del lotto, che sotto al prezzo attuale, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

Gli offerenti abilitati, sino al termine della gara, potranno visionare lo stato della loro offerta (vincente o perdente) ed eventualmente rilanciare, qualora vi fossero ulteriori offerte in aumento.

Nel corso della gara il Portale del Gestore della Vendita Telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta e con SMS, dando così modo agli stessi di presentare offerte in aumento, qualora la loro ultima offerta fosse stata superata, quindi tenere costantemente monitorata la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite effettuate mediante la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it sono soggette alla regola del **"Time Extension".** Ciò significa che **se uno dei partecipanti inserisce un'offerta per il lotto in questione durante gli ultimi tre minuti di gara**, **la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori tre minuti**, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell'asta.

1.2 **Contenuto dell'offerta:**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o sede legale, domicilio;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o similare. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cpc, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto:
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base,
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzi di casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonica mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- ricevuta del pagamento della marca da bollo da 16,00 (si precisa che il mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se **il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni,** copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se **il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se **il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se **il soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A);
- se **l'offerente è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa;

1.3 Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III coma c.p.c.

1.4 Quando l'offerta è presentata da un soggetto diverso dall'offerente dovrà essere allegata la procura notarile rilasciata in favore del presentatore dell'offerta. Anche nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere collegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore dell'offerta. In ogni caso, la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

1.5 Gli offerenti con sede legale o residenza all'estero possono formulare offerte di acquisto indicando i dati essenziali del paese di riferimento equivalenti al codice fiscale e alla partita IVA italiani, oltre agli altri dati utili alla corretta e completa identificazione del tipo di soggetto offerente (persona fisica o persona giuridica).

1.6 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.

1.7 Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.

1.8 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecarie di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. – e la delega – ex art. 1269 c.c. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura mediante bonifico bancario a: [ ].

1.9 **Ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII è prevista la possibilità per gli interessati di formulare offerte di acquisto a partire dal 75% del prezzo posto come base d'asta.**

1.10 Le offerte di acquisto presentate si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c. dal momento della loro presentazione e sino allo scadere dell'esperimento di vendita ed all'eventuale aggiudicazione.

1.11 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:

- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
- hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
- sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.

1.12 **Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.**

2. CAUZIONE

2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del prezzo offerti** (IVA esclusa) e potrà essere versato nella seguente modalità:

- **BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente:
  IBAN IT37J0103063151000061267203 intestato alla società Aste Business Srl - Causale: "Cauzione partecipazione asta n. 3324 – Lotto []". Per facilitare l'abilitazione alla gara gli utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all'indirizzo info@astebusiness.it.
  È onere di ogni partecipante procedere al versamento in modo tale da garantire l'accredito delle somme entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello di inizio dell'asta, al fine di consentire l'abilitazione.

2.2 Tale deposito cauzionale sarà:

a) Versato sul conto corrente della procedura ed imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
b) trattenuto e versato alla procedura a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
c) rimborsato agli offerenti non aggiudicatari, detratte le spese bancarie.

3. AGGIUDICAZIONE

3.1 L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma www.astebusiness.it.

3.2 Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

3.3 L'aggiudicazione è definitiva, salvo quanto previsto al punto 4.4.

4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

4.1 **Pagamenti** – Aste Business invierà all'aggiudicatario gli ordini di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta.
Il prezzo battuto all'asta dovrà essere versato direttamente al Liquidatore entro **120 (centoventi) giorni** successivi la data di avvenuta aggiudicazione a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, dedotta la cauzione già versata.
Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.8.

4.2 **COMMISSIONI D'ASTA:**

Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse sullo stesso, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato sul prezzo di aggiudicazione sulla base dei seguenti scaglioni:

Scaglione	**Commissione a carico dell'aggiudicatario**
Fino a 200.000 €	4% con un minimo di € 2.500,00
Da 200.001 € a 500.000 €	3.5 %
Da 500.001 € a 1.000.000 €	3 %
Oltre 1.000.000 €	2.5 %

Gli scaglioni sono unici e non cumulabili, a prezzo di aggiudicazione corrisponde reale scaglione. È a carico degli aggiudicatari, inoltre, il servizio offerto da Aste Business relativo all'elaborazione del report dei trattamenti fiscali applicabili, quantificati in € 300,00 (euro trecento/00). Tali pagamenti dovranno avvenire entro il termine di **10 (dieci) giorni** dall'intervenuta aggiudicazione, direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. (dati al punto 2 del presente avviso).

4.3 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati, a seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito, avverrà presso il Notaio scelto dal liquidatore. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

4.4 **Sospensione della vendita**: prevista esclusivamente da parte del G.D. ex art. 217 CCII.

4.5 **Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; 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. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, 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 non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o differentemente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali

in quanto applicabili.

4.6 **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 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione dei gravami: contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dalla società Aste Business S.r.l. a titolo di fondo spese utile per l'assolvimento delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, sulla base delle tariffe indicate nel file "Tariffe cancellazione pregiudizievoli" scaricabile dalla sezione "Documentazione" della pagina dell'asta o di quella del lotto.

Le tariffe si intendono valide esclusivamente per il servizio di cancellazione e sono soggette ad eventuale conguaglio sulla base delle relative imposte, non calcolabili a priori.

È possibile ricavare un preventivo di spesa **indicativo** consultando il file "Report-informativo-trattamenti-fiscali-n. asta" scaricabile dalla pagina dei singoli lotti.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia di stima e nell'avviso di vendita.

4.7 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del bene, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dall'atto 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 liquidatore.

4.8 **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si potrà intendere 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.

5. PUBBLICITÀ

5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 347 5396097/+39 342 0591175, c.pacenti@astebusiness.it /info@astebusiness.it.

5.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.L.gs. 58/98.

5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.

5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.

5.5 **La società Aste Business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare all'asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.**

Allegati:

1. *Perizia di stima dell'Atch. Susanna Cividini.*

Alba (CN), 29/10/2026

Il Liquidatore
Avv. Gabriele Viassone