

Giudice Delegato: Dott. Roberto Braccialini
Curatore: Dott.ssa Stefania Chiaruttini

**Avviso di vendita tramite procedura competitiva senza incanto
con gara sincrona**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

premesse che

- il Tribunale di Genova con sentenza del 08 luglio 2015 ha dichiarato il fallimento n. 98/2015;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

AVVISA

che il giorno **15/10/2025 alle ore 12.00**, procederà alla **vendita competitiva telematica con modalità sincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene immobile di seguito identificato, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive (in seguito "Regolamento") e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni.

Le buste, presentate con la modalità telematica, saranno aperte dal soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

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

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO n. 44

Nel Comune di Capriata d'Orba (AL)

Per la piena ed intera proprietà:

Appartamento ubicato in Via Caduti di Nassirya n. 13, località Bordini, della superficie commerciale di **236,45 mq** disposto su quattro livelli (1 sotto strada- Terra- Primo-Secondo/sottotetto) ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione.

Il piano interrato è ad uso autorimessa, il piano terra ha un ingresso, un soggiorno aperto su angolo cottura, un bagno ed un loggiato coperto; il piano primo ha tre camere ed un bagno ed un locale disimpegno; il piano sottotetto, non abitabile, è destinato a locale di sgombero;

I quattro piani risultano collegati da una scala interna ad un solo rampante.

L'unità immobiliare è dotata di giardino pertinenziale accessibile sia dalla zona soggiorno attraverso la loggia, sia dalla zona cucina, tramite alcuni scalini.

L'unità immobiliare, di recente costruzione, è dotata di un autonomo accesso pedonale sul giardino. Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica dell'immobile.

L'appartamento è corredato da un **box singolo** composto da superficie a parcheggio pertinenziale che sviluppa una superficie commerciale di **12,70 Mq**.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Alessandria - Catasto dei Fabbricati del Comune di Capriata d'Orba:

- **Appartamento:** Foglio 20, particella 693, sub. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5vani, rendita 561,65 euro, indirizzo catastale: Strada per San Cristoforo n. snc
Confini: a Nord particella 690, a Est particella 694, a Ovest con la particella 692 e a Sud con particella 691.

Attualmente l'immobile risulta censito nella toponomastica del Comune di Capriata d'Orba come civico 13 Via Caduti di Nassirya.

- **Box singolo:** Foglio 20, particella 693, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro
Confini: a Nord con la corte di proprietà, a Est con la cantina di proprietà, a Ovest con la corte di proprietà e a Sud con la cantina di proprietà.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

Pratiche edilizie: Permesso di Costruire Oneroso **N. 902**, presentato il 27/03/2006 con il n. 1920 di protocollo, rilasciato il 29/11/2006 con il n. 14/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Denuncia di inizio attività in sanatoria **N. 5148**, presentata il 10/12/2011 con il n. 5148 di protocollo,

agibilità **non ancora rilasciata**. Permesso per costruire gratuito N. **901**, presentato il 26/05/2006 con il n. 3108 di protocollo, rilasciato il 29/11/2006 con il n. 28/2006 di protocollo.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.105-26914 del 23.02.1989; prima variante approvata con D.G.R. n.118-37362 del 03.08.1994; seconda variante approvata con D.G.R. n.4-24006 del 23.02.1998 e terza variante strutturale approvata con D.G.R. n.20-10124 del 24.11.2008 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Aree residenziali a piano convenzionato obbligatorio - C6. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.23.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** sia dal punto di vista urbanistico, in quanto non sono stati redatti gli atti di asservimento per asservire i terreni a favore del Comune di Capriata d'Orba con vincolo "non aedificandi" e il box auto ai sensi dell'art. 18 della L.765/67, che catastale: le difformità sono regolarizzabili mediante redazione da parte di un Notaio, di atto di asservimento, e mediante redazione di una pratica per Accertamento di conformità da presentare al Comune ai sensi dell'art 36 e 37 del P.P.R.380/2001, oltre ad una pratica di aggiornamento planimetrico (DOCFA). Sono state inoltre rilevate difformità a causa dell' Assenza di certificazioni degli impianti installati. Le difformità sono regolarizzabili mediante revisione tecnica dell'impianto da parte di un tecnico installatore iscritto alla CCIAA e successiva redazione di certificazione tecnica.

Da porre attenzione a quanto riportato in perizia riguardo ai gravami che restano a carico del futuro acquirente.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero

Prezzo base: € 111.209,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad IVA ove per Legge dovuta.

LOTTO n. 45

Nel Comune di Capriata d'Orba (AL)

Per la piena ed intera proprietà:

Appartamento ubicato in Via Caduti di Nassirya n. 14, località Bordini, della superficie commerciale di **204,96 mq** disposto su quattro livelli (1 sotto strada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione.

Il piano interrato è ad uso autorimessa, il piano terra ha un ingresso, un soggiorno aperto su angolo cottura, un bagno ed un loggiato coperto; il piano primo ha tre camere ed un bagno ed un locale disimpegno; il piano sottotetto, non abitabile, è destinato a locale di sgombero;

I quattro piani risultano collegati da una scala interna ad un solo rampante.

L'unità immobiliare è dotata di giardino pertinenziale accessibile sia dalla zona soggiorno attraverso la loggia, sia dalla zona cucina, tramite alcuni scalini.

L'unità immobiliare, di recente costruzione, è dotata di un autonomo accesso pedonale sul giardino. Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica dell'immobile.

L'appartamento è corredato da un **box singolo** composto da superficie a parcheggio pertinenziale che sviluppa una superficie commerciale di **12,86 Mq**

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Alessandria- **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Capriata d'Orba:

- **Appartamento:** Foglio 20, particella 694, sub. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5vani, rendita 561,65 euro, indirizzo catastale: Strada per San Cristoforo snc.
Confini: a Nord con la particella 690, a Ovest con la particella 693, e Est con le particelle 695 e 696 e a Sud con la particella 691.

Attualmente l'immobile risulta censito nella toponomastica del Comune di Capriata d'Orba come civico 14 Via Caduti di Nassirya.

- **Box singolo:** Foglio 20, particella 694, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro
Confini: a Nord con la cantina di proprietà, a Est e a Sud con la corte di proprietà, a Ovest con la particella 693 proprietà.

Per 1/2 dell'intera proprietà:

La **strada di accesso** all'appartamento, consistente in una porzione di strada di accesso al piano sotto strada della superficie commerciale di **43,00 mq**, viene venduta per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Alessandria- **Catasto dei Terreni** del Comune di Capriata d'Orba:

- **Strada di accesso:** Foglio 20, particella 695, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 43, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,23 €.
Confini: a Nord con la particella 690, a Ovest con particella 694, a Est con la particella 696 e a Sud con le particelle 694 e 696.

La Società Garaventa Spa risulta attualmente proprietaria per 1/1 dell'intera superficie. Per questa particella si è deciso di frazionare la quota di vendita di 1/2 per questo lotto di perizia.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

Pratiche edilizie: Permesso di Costruire Oneroso **N. 902**, presentato il 27/03/2006 con il n. 1920 di protocollo, rilasciato il 29/11/2006 con il n. 14/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Denuncia di inizio attività in sanatoria **N. 5148**, presentata il 10/12/2011 con il n. 5148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Permesso per costruire gratuito **N. 901**, presentato il 26/05/2006 con il n. 3108 di protocollo, rilasciato il 29/11/2006 con il n. 28/2006 di protocollo.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.105-26914 del 23.02.1989; prima variante approvata con D.G.R. n.118-37362 del 03.08.1994; seconda variante approvata con D.G.R. n.4-24006 del 23.02.1998 e terza variante strutturale approvata con D.G.R. n.20-10124 del 24.11.2008 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Aree residenziali a piano convenzionato obbligatorio - C6. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.23

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** sia dal punto di vista urbanistico, in quanto non sono stati redatti gli atti di asservimento per asservire i terreni a favore del Comune di Capriata d'Orba con vincolo "non aedificandi" e il box auto ai sensi dell'art. 18 della L.765/67, che catastale: le difformità sono regolarizzabili mediante redazione da parte di un Notaio, di atto di asservimento, e mediante redazione di una pratica per Accertamento di conformità da presentare al Comune ai sensi dell'art 36 e 37 del P.P.R.380/2001, oltre ad una pratica di aggiornamento planimetrico (DOCFA). Sono state inoltre rilevate difformità a causa dell' Assenza di certificazioni degli impianti installati. Le difformità sono regolarizzabili mediante revisione tecnica dell'impianto da parte di un tecnico installatore iscritto alla CCIAA e successiva redazione di certificazione tecnica.

Da porre attenzione a quanto riportato in perizia riguardo ai gravami che restano a carico del futuro acquirente.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero

Prezzo base: € 99.399,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad IVA ove per Legge dovuta.

Per la piena ed intera proprietà:

Terreno residenziale a CAPRIATA D'ORBA, frazione Località Bordini, della superficie commerciale di **9.793,00 mq**

Il lotto interessa un'area edificabile posta a circa un 1 km dal centro abitato di Capriata D'Orba lungo la strada Provinciale SP 177 di San Cristoforo con rade abitazioni a villa sulla collina.

Detti terreni costituiscono un unico compendio immobiliare di superficie complessiva catastale pari a mq 9.793 di cui mq 9.338 inseriti nell'aria a destinazione residenziale del Comparto 1 del PEC C6 e mq 405 al di fuori dell'area del Comparto.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Alessandria__ - Catasto dei Terreni del Comune di Capriata d'Orba:

- Foglio 20, particella 690, qualità SEMINATIVO, superficie 400, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,17 €
Confini: a Nord con la particella 2, a Ovest con la strada Via S. Cristoforo, a Est con la particella 691 e a Sud con le particelle 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698.
- Foglio 20, particella 691, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 8943, reddito agrario 41,57 €, reddito dominicale 48,50 €
Confini: a Nord con le particelle 693-694-696-697-2, a Ovest con le particelle 690-698-697-692 e strada Via S. Cristoforo, a Est con le particelle 584-586-588-590-592 e a Sud con Le Particelle 32-535
- Foglio 20, particella 692, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 450, reddito agrario 209,00 €, reddito dominicale 2,44 €
Confini: a Nord con la particella 690, a Ovest con la strada Via S. Cristoforo, a Est con le particelle 693-691 e a Sud con la particella 691;

Situazione urbanistica e catastale:

Pratiche edilizie: Permesso per costruire gratuito **N. 901**, presentata il 26/05/2006 con il n. 3108 di protocollo, rilasciata il 29/11/2006 con il n. 28/2006 di protocollo. Denuncia di inizio attività in sanatoria **N. 5148**, presentata il 10/12/2011 con il n. 5148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.105-26914 del 23.02.1989; prima variante approvata con D.G.R. n.118-37362 del 03.08.1994; seconda variante approvata con D.G.R. n. 4-24006 del 23.02.1998 e terza variante strutturale approvata con D.G.R. n.20-10124 del 24.11.2008 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Aree residenziali a piano convenzionato obbligatorio - C6. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.23.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante presentazione di progetto per il completamento delle opere ancora da realizzare e regolarizzare da redigersi in conformità alla convenzione edilizia del 28/07/2011 (realizzazione di opera pubblica a parcheggio sul mappale 692). Da porre attenzione a quanto riportato in perizia riguardo ai gravami che restano a carico del futuro acquirente

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero

Prezzo base: € 102.352,00

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad IVA ove per Legge dovuta.

LOTTO n. 52

Nel Comune di Capriata d'Orba (AL)

Per la piena ed intera proprietà:

Appartamento ubicato in Via Caduti di Nassirya n. snc, località Bordini, della superficie commerciale di 203,66 mq disposto su quattro livelli (1 sotto strada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) ed una corte esterna, ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione.

Il piano interrato è ad uso autorimessa, il piano terra ha un ingresso, un soggiorno aperto su angolo cottura, un bagno ed un loggiato coperto; il piano primo ha tre camere ed un bagno ed un locale disimpegno; il piano sottotetto non abitabile è destinato a locale di sgombero;

I quattro piani risultano collegati da una scala interna ad un solo rampante.

L'unità immobiliare è dotata di giardino pertinenziale accessibile sia dalla zona soggiorno attraverso la loggia, sia dalla zona cucina, tramite alcuni scalini.

L'unità immobiliare, di recente costruzione, è dotata di un autonomo accesso pedonale sul giardino. Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica dell'immobile.

L'appartamento è corredato da un **box singolo** composto da superficie a parcheggio pertinenziale che sviluppa una superficie commerciale di 12,65Mq.

La **strada di accesso** all'appartamento, consistente in una porzione di strada di accesso al piano sotto strada della superficie commerciale di 43,00 mq, viene venduta per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Alessandria-
Catasto dei Fabbricati del Comune di Capriata d'Orba:

- **Appartamento:** Foglio 20, particella 696, sub. 1-3, zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5vani, rendita 561,65 euro, indirizzo catastale: Via Caduti di Nassirya n. snc

Confini: A nord con particella 690, Est con mappale 697 sub.1 e sub.3, a Ovest con particelle 695 e 694 sub.1 a Sud con corte particella 691.

- **Box singolo:** Foglio 20, particella 696, sub. 2, categoria C/6, classe 2, zona censuaria U, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro

Confini: A nord confina con il mappale 696 sub.3, a Est il mappale 696 sub.1, a Sud con il mappale 696 sub.1 e a Ovest con il mappale 696 sub.3

Per ½ della piena proprietà:

La **strada di accesso** all'appartamento, consistente in una porzione di strada di accesso al piano sotto strada della superficie commerciale di 43,00 mq, viene venduta per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Alessandria-

Catasto dei Terreni del Comune di Capriata d'Orba:

- **Strada di accesso:** Foglio 20, particella 695, qualità SEMINATIVO, superficie 43, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,23 €.

Confini: a Nord con la particella 690, a Ovest con particella 694, a Est con la particella 696 e a Sud con le particelle 694 e 696.

La Società Garaventa Spa risulta attualmente proprietaria per 1/1 dell'intera superficie. Per questa particella si è deciso di frazionare la quota di vendita di 1/2 per questo lotto di perizia,

Situazione urbanistica e catastale:

Pratiche edilizie: Permesso di Costruire Oneroso **N. 902** presentato il 27/03/2006 con il n. 1920 di protocollo, rilasciato il 29/11/2006 con il n. 14/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Denuncia di inizio attività in sanatoria **N. 5148** e successive varianti, presentata il 10/12/2011 con il n. 5148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Permesso per costruire gratuito **N. 901** presentato il 26/05/2006 con il n. 3108 di protocollo, rilasciato il 29/11/2006 con il n. 28/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.105-26914 del 23.02.1989; prima variante approvata con D.G.R. n.118-37362 del 03.08.1994; seconda variante approvata con D.G.R. n.4-24006 del 23.02.1998 e terza variante strutturale approvata con D.G.R. n.20-10124 del 24.11.2008 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Aree residenziali a piano convenzionato obbligatorio - C6. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.23.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile dal punto di vista urbanistico, in quanto non sono stati redatti gli atti di asservimento per asservire i terreni a favore del Comune di Capriata d'Orba con vincolo "non aedificandi" e il box auto ai sensi dell'art. 18 della L.765/67: le difformità sono regolarizzabili mediante redazione da parte di un Notaio, di atto di asservimento. Sono state inoltre rilevate difformità a causa dell' assenza di certificazioni degli impianti installati. Le difformità sono regolarizzabili mediante revisione tecnica dell'impianto da parte di un tecnico installatore iscritto alla CCIAA e successiva redazione di certificazione tecnica.

Da porre attenzione a quanto riportato in perizia riguardo ai gravami che restano a carico del futuro acquirente.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle

disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero

Prezzo base: € 95.463,00

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad IVA ove per Legge dovuta.

LOTTO n. 53

Nel Comune di Capriata d'Orba (AL)

Per la piena ed intera proprietà:

Appartamento ubicato in Via Caduti di Nassirya n. snc, località Bordini, della superficie commerciale di 203,80 mq disposto su quattro livelli (1 sotto strada- Terra- Primo- Secondo/sottotetto) ed una corte esterna, ubicato in una costruzione bifamiliare di nuova realizzazione.

Il piano interrato è ad uso autorimessa, il piano terra ha un ingresso, un soggiorno aperto su angolo cottura, un bagno ed un loggiato coperto; il piano primo ha tre camere ed un bagno ed un locale disimpegno; il piano sottotetto non abitabile è destinato a locale di sgombero;

I quattro piani risultano collegati da una scala interna ad un solo rampante.

L'unità immobiliare è dotata di giardino pertinenziale accessibile sia dalla zona soggiorno attraverso la loggia, sia dalla zona cucina, tramite alcuni scalini.

L'unità immobiliare, di recente costruzione, è dotata di un autonomo accesso pedonale sul giardino. Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica dell'immobile.

L'appartamento è corredato da un **box singolo** composto da superficie a parcheggio pertinenziale che sviluppa una superficie commerciale di 13,20 mq.

La **strada di accesso** all'appartamento, consistente in una porzione di strada di accesso al piano sotto strada della superficie commerciale di 33,00 mq.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Alessandria-
Catasto dei Fabbricati del Comune di Capriata d'Orba:

- **Appartamento:** Foglio 20, particella 697, sub. 1-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5vani, rendita 561,65 euro, indirizzo catastale: Via Caduti di Nassirya n. snc

Confini: A nord con particella 690, Est con mappali 691 e 698, a Ovest con Particella 696 sub.1 e 3, e a Sud con corte particella 691.

- **Box singolo:** Foglio 20, particella 697, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro

Confini: A nord confina con il mappale 697 sub. 1, a Est con il mappale 697 sub 3 con il mappale 697, sub. 3 e a Ovest con il mappale 697, sub. 1

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Alessandria-
Catasto dei Terreni del Comune di Capriata d'Orba:

- **Strada di accesso:** Foglio 20, particella 698, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 33, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €.

Confini: a Nord con il mappale 690, a Ovest con il mappale 697, a Est e a Sud con il mappale 691

Situazione urbanistica e catastale:

Pratiche edilizie: Permesso di Costruire Oneroso **N. 902** presentato il 27/03/2006 con il n. 1920 di protocollo, rilasciato il 29/11/2006 con il n. 14/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Denuncia di inizio attività in sanatoria **N. 5148** e successive varianti, presentata il 10/12/2011 con il n. 5148 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Permesso per costruire gratuito **N. 901** presentato il 26/05/2006 con il n. 3108 di protocollo, rilasciato il 29/11/2006 con il n. 28/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.105-26914 del 23.02.1989; prima variante approvata con D.G.R. n.118-37362 del 03.08.1994; seconda variante approvata con D.G.R. n.4-24006 del 23.02.1998 e terza variante strutturale approvata con D.G.R. n.20-10124 del 24.11.2008 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Aree residenziali a piano convenzionato obbligatorio - C6. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.23.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile dal punto di vista urbanistico, in quanto non sono stati redatti gli atti di asservimento per asservire i terreni a favore del Comune di Capriata d'Orba con vincolo "non aedificandi" e il box auto ai sensi dell'art. 18 della L.765/67: le difformità sono regolarizzabili mediante redazione da parte di un Notaio, di atto di asservimento. Sono state inoltre rilevate difformità a causa dell' assenza di certificazioni degli impianti installati. Le difformità sono regolarizzabili mediante revisione tecnica dell'impianto da parte di un tecnico installatore iscritto alla CCIAA e successiva redazione di certificazione tecnica.

Da porre attenzione a quanto riportato in perizia riguardo ai gravami che restano a carico del futuro acquirente.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero

Prezzo base: € 96.939,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad IVA ove per Legge dovuta.

Visite: per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e-mail visite@astegiudiziarie.it.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 14/10/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve **contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un 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;

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- 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'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente 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 amministrato 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 notarile o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;

- 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 notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

a. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. ____ lotto __, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte i partecipanti dovranno accedere alla consolle di gara esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, con le credenziali personali.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminata la vendita, il soggetto specializzato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

Offerte migliorative

Ai sensi dell'art. 107, comma 4^a, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove nelle more pervenga alla Pec f98.2015genova@pecfallimenti.it, prima del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio, formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

a. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del compenso della società incaricata è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. _____ lotto __, saldo prezzo, spese di trasferimento e compenso"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea SpA e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

La vendita è soggetta ad IVA ove dovuta per legge, alle imposte di registro, ipotecarie e catastali sempre nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

b. Trasferimento di proprietà:

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile. (ove non a carico della procedura)

L'immobile viene venduto libero: se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza del bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra il sessantesimo e il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. C.p.c.. L'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo articolo 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 201480 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480
- email: vendite@astegiudiziarie.it
- I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Livorno, 07/07/2025

Aste Giudiziarie Inlinea Spa