



## TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

### Sezione Fallimentare

L.G. 43/2023

#### **Liquidazione Giudiziale Polaris Refrigerazione di Capra Alessandro & C. S.a.s. e del socio Capra Alessandro**

#### **Avviso per raccolta di offerte migliorative e fissazione eventuale gara finalizzate alla vendita degli immobili di proprietà della liquidazione giudiziale del Sig. Alessandro Capra**

Il sottoscritto Dott. Federico Casagrande, con studio in Genova, Via Corsica 2/17 (tel. 010/3626530), curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe:

- visto l'articolo 216 CCII;

- letta la relazione peritale redatta dal Arch. Alessandro Costa, regolarmente in atti ed alle quale, per quanto qui non espressamente previsto, si intende fatto integrale riferimento (di seguito anche la "Relazione Peritale") e il parere di congruito redatto;

- visto il Programma di Liquidazione del 12 settembre 2024 approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato Dott. Elisabetta Bianco con provvedimento del 12 settembre 2024, che ne ha autorizzato l'esecuzione degli atti ad esso conformi;

- visto che la procedura ha ricevuto in data 26 luglio 2024 un'offerta irrevocabile di acquisto dell'importo di Euro 8.500,00-, cauzionata con l'importo di Euro 850,00-, per le quote di proprietà degli immobili del Sig. Alessandro Capra, così identificati:

- Proprietà per 2/18 di un immobile sito in Castelletto Merli (AL), Strada Tagliese n.5, censito al catasto fabbricati: Foglio 7 - Particella 332 - Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 2 - Rendita Euro 154,94;
- Proprietà superficaria per 1/9 di un immobile sito in Ovada (AL), Via Bologna 19/4, censito al catasto fabbricati: Foglio 14 - Particella 935 - Sub 7 - Categoria C/6 - Classe 4 - Rendita Euro 44,93;

- Proprietà superficiaria per 1/9 di un immobile sito in Ovada (AL), Via Bologna 19/9, censito al catasto fabbricati: Foglio 14 - Particella 935 - Sub 51 - Categoria A/2 - Classe 4 - Rendita Euro 723,04;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 328 - Vigneto - Rendita dominicale Euro 21,88 - Reddito agrario Euro 14,78;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 334 - Prato - Rendita dominicale Euro 31,71 - Reddito agrario Euro 30,12;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 350 - Seminativo - Rendita dominicale Euro 6,84 - Reddito agrario Euro 6,84;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 355 - Seminativo - Rendita dominicale Euro 2,91 - Reddito agrario Euro 2,91;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 206 - Seminativo - Rendita dominicale Euro 11,56 - Reddito agrario Euro 11,56;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 207 - Seminativo - Rendita dominicale Euro 23,05 - Reddito agrario Euro 23,05;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 208 - Seminativo - Rendita dominicale Euro 5,36 - Reddito agrario Euro 5,36;

- visto che su richiesta dell'esponente, l'Ill.mo Dott.ssa Bianco ha autorizzato in data 12 settembre 2024 la modifica delle modalità di vendita degli immobili in oggetto previste nel programma di liquidazione;

- considerato che su richiesta della Curatela, l'Ill.mo Dott. Bianco, ha autorizzato in data 12 settembre 2024 la pubblicazione di un invito ad offrire per la durata di trenta giorni sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it), decorsi i quali, in assenza di ulteriori offerte, ovvero in presenza di proposte migliorative pervenute ma

inefficaci o non valide, si potrà procedere all'aggiudicazione degli immobili sopra identificati per il prezzo complessivo di Euro 8.500,00- in favore del soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto suddetta, oltre accessori fiscali di legge;

- considerato che ai fini del presente avviso, i suddetti beni di cui all'offerta e per i quali si intende raccogliere offerte migliorative, rappresentano un Lotto Unico;

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore,

#### AVVISA CHE

**Il termine inderogabile per la presentazione di offerte di acquisto migliorative è fissato alle ore 12.00 del giorno 24 ottobre 2024.**

L'offerta di acquisto dovrà essere formalizzata e depositata -previo appuntamento- presso lo studio del Curatore, in Alessandria (AL), Corso Roma 144, in busta chiusa.

Oggetto dell'offerta è il Lotto Unico sotto identificato:

#### **LOTTO UNICO:**

- Proprietà per 2/18 di un immobile sito in Castelletto Merli (AL), Strada Tagliese n.5, censito al catasto fabbricati: Foglio 7 - Particella 332 - Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 2 – Rendita Euro 154,94;
- Proprietà superficiaria per 1/9 di un immobile sito in Ovada (AL), Via Bologna 19/4, censito al catasto fabbricati: Foglio 14 - Particella 935 - Sub 7 - Categoria C/6 - Classe 4 – Rendita Euro 44,93;
- Proprietà superficiaria per 1/9 di un immobile sito in Ovada (AL), Via Bologna 19/9, censito al catasto fabbricati: Foglio 14 - Particella 935 - Sub 51 - Categoria A/2 - Classe 4 – Rendita Euro 723,04;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 328 - Vigneto – Rendita dominicale Euro 21,88 – Reddito agrario Euro 14,78;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 334 - Prato – Rendita dominicale Euro 31,71 – Reddito agrario Euro 30,12;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 350 - Seminativo – Rendita dominicale Euro 6,84 – Reddito agrario Euro 6,84;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 355 - Seminativo – Rendita dominicale Euro 2,91 – Reddito agrario Euro 2,91;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 206 - Seminativo – Rendita dominicale Euro 11,56 – Reddito agrario Euro 11,56;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 207 - Seminativo – Rendita dominicale Euro 23,05 – Reddito agrario Euro 23,05;
- Proprietà per 2/18 di un terreno sito in Castelletto Merli (AL), censito al catasto terreni: Foglio 7 - Particella 208 - Seminativo – Rendita dominicale Euro 5,36 – Reddito agrario Euro 5,36;

Il prezzo offerto per il lotto unico oggetto della presente vendita deve essere superiore ad € 8.500,00 arrotondato all'unità di euro.

La cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Saranno ritenute valide le offerte assolutamente conformi ai requisiti formali di cui al Regolamento di vendita che costituisce parte integrante del presente Avviso di vendita, reperibile dietro richiesta da parte degli aspiranti partecipanti alla Curatela ed al quale occorre rigorosamente attenersi.

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà il giorno **25 ottobre 2024 alle ore 14:30** presso lo studio del Curatore, sito in Alessandria (AL), Corso Roma 144.

\* \* \* \* \*

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, Dott. Federico Casagrande, tel. 0103626530, e-mail [f.casagrande@studiorcg.it](mailto:f.casagrande@studiorcg.it), PEC [lg43.2023alessandria@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg43.2023alessandria@pecliquidazionigiudiziali.it), potrà procedere all'esame dei dati e dei documenti relativi agli immobili oggetto di cessione ed acquisire la copia del Regolamento di vendita.

## **REGOLAMENTO PER LA RACCOLTA DI OFFERTE MIGLIORATIVE ED EVENTUALE GARA PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL SIG. ALESSANDRO CAPRA - L.G. 43/2023**

La vendita del lotto indicato sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui il bene si trova anche a seguito della realizzazione da parte di confinanti della recinzione che esclude l'accesso alla proprietà. Si fa espresso rinvio alla perizia redatta dallo stimatore Arch. Alessandro Costa per quanto riguarda difformità edilizia, pertinenze, accessioni, ragioni, eccezioni, servitù attive e passive, differenze di consistenza ed eventuali opere abusive sanabili e non sanabili, trascrizioni e vincoli anche non suscettibili di cancellazione all'atto del trasferimento della proprietà e che tali documenti sono pubblicati per estratto nei seguenti siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), oltreché sul portale delle vendite pubbliche (indirizzo web <https://pvp.giustizia.it>) oppure sono consultabili per estratto presso il curatore.

Chiunque, tranne il fallito, è ammesso a presentare offerte migliorative di acquisto.

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del Curatore Dott. Federico Casagrande con studio sito in Alessandria (AL), Corso Roma 144.

Sulla busta dovranno essere indicate, a cura del Curatore, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il numero della procedura fallimentare, la data della vendita (coincidente con quella dell'apertura delle buste), la data e l'ora di ricezione della busta. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia di documento di identità, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; ove l'offerente sia una società, dovrà essere allegata la visura camerale aggiornata del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del legale rappresentante, unitamente a copia del documento d'identità dello stesso;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene;

- in caso di partecipazione all'incanto tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c., c.p.c;
- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, in particolare le condizioni e modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna. All'offerta dovrà essere allegata copia del presente avviso di vendita firmato su ogni foglio e sottoscritto "per accettazione" sull'ultima pagina;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di essere ben consapevole dell'attuale interclusione degli stessi;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E. che l'offerente acquisirà a propria cura e spese;
- l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto - che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato a pena di esclusione - il tempo e il modo del pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore al termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione ex art. 574 c.p.c.;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana intestato "Liquidazione Giudiziale Alessandro Capra" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'aggiudicatario effettuerà il versamento del saldo prezzo, dedotto il deposito cauzionale infruttifero già versato e maggiorato dell'imposta sul valore aggiunto qualora dovuta, mediante assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine di "Liquidazione Giudiziale Alessandro Capra" nel termine indicato in offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del termine o nel caso di indicazione di un termine superiore, comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque entro la data della stipula del rogito. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Il curatore provvederà entro 5 giorni dal termine della vendita al deposito ed agli adempimenti di cui all'art. 216 CCII. Resta in ogni caso e comunque salva la facoltà del Giudice delegato di sospendere la vendita, art. 217 CCII, entro 10 giorni dal predetto deposito.

L'offerta presentata è irrevocabile; la persona o il soggetto giuridico indicato nell'offerta come futura intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, terzo comma c.p.c. è tenuta ad essere presente all'udienza sopraindicata. In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, con rialzo minimo di euro 500,00 e risulterà aggiudicatario chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso in cui risultino

depositate più offerte di pari importo e grado di valutazione e in sede di gara nessuno effettui il rilancio, il bene verrà definitivamente aggiudicato a colui che ha provveduto per primo al deposito tra le pari offerte risultate più alte. Nel caso in cui non risultassero depositate altre offerte oltre a quella irrevocabile ricevuta, il bene sarà aggiudicato al proponente dell'offerta depositata per prima. Con la partecipazione alla vendita l'offerente riconosce l'integrale e completa conoscenza delle condizioni di vendita, del contenuto della perizia di stima, nonché la presa visione dei beni. L'offerente è consapevole che al momento dell'aggiudicazione o dopo la stessa non potranno essere avanzate contestazioni relativamente allo stato dei beni.

La vendita avverrà quindi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo fatto salvo quanto disposto dalla legge in materia. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli derivanti dalle azioni legali per rientrare in possesso dei terreni occupati e per far rimuovere le recinzioni che impediscono l'accesso alla proprietà, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, o perché occulti o perché comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, dato che la particolare condizione è già stata considerata nella valutazione dei beni. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione che verrà trattenuto dal curatore.

Effettuato l'integrale versamento di quanto sopra si procederà alla formalizzazione della vendita tramite atto notarile da stipularsi presso il notaio indicato dalla curatela nei tempi stabiliti dallo stesso per il rogito. Gli oneri e le spese inerenti e conseguenti alla vendita, fiscali e non (a titolo esemplificativo e non esaustivo i compensi del notaio rogitante, le volture catastali, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, le imposte ipotecarie e catastali, l'IVA, ecc), saranno ad esclusivo carico di parte aggiudicataria e dovranno essere versate a mani del notaio rogante con le modalità dal medesimo indicate. L'atto di vendita sarà stipulato solo successivamente all'integrale pagamento del saldo prezzo e per mezzo del notaio indicato dalla procedura. Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiuti di stipulare l'atto di compravendita o non esegua nei termini indicati gli adempimenti a suo carico si procederà all'incameramento della cauzione. Eseguita la vendita, riscosso il prezzo e pagate tutte le spese, ivi compreso l'onorario del notaio rogante, il Giudice Delegato, su istanza del curatore, ai sensi dell'art. 217, comma 2 CCII, ordinerà con

decreto la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Lo scrivente curatore informa che la pubblicità del presente bando di vendita è affidata alla società Edicom Finance srl, mediante pubblicazione dell'annuncio sui quotidiani e siti internet di cui alla vigente convenzione con il Tribunale di Alessandria, oltreché sul Portale delle Vendite Pubbliche (indirizzo web <https://pvp.giustizia.it>).

Si comunica altresì che ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, Dott. Federico Casagrande, tel. 0103626530, e-mail [f.casagrande@studiorcg.it](mailto:f.casagrande@studiorcg.it), PEC [lg43.2023alessandria@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg43.2023alessandria@pecliquidazionigiudiziali.it), potrà fornire ogni ulteriore informazione.

Genova, 17 settembre 2024

Il Curatore  
(Dott. Federico Casagrande)