

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA		
Sezione Fallimentare		
Fallimento		
IDEALCASA S.R.L.		
R.G. 22/17	GIUDICE DELEGATO Dott. Michele Delli Paoli	CURATORE Dott. Daniela Ortelli



DISCIPLINARE PER LA VENDITA DI IMMOBILE



1. PREMESSA

Il Fallimento Idealcasa s.r.l. (nel seguito anche “Idealcasa”, “Procedura”, “procedura fallimentare” o “fallimento”) – con sede legale in Alessandria, Via Raschio 49, c.f. 01342870050, in conformità alle previsioni di cui al Programma di Liquidazione *ex art.* 104 ter l.f. approvato dagli Organi della Procedura, intende porre in vendita un Immobile in seguito descritto, secondo quanto disposto nel presente “Disciplinare per la vendita di Immobile” (nel seguito anche “Disciplinare”).

1.1. Definizioni

Ai fini di quanto previsto e regolamentato nel presente Disciplinare, ai termini indicati si attribuiscono le seguenti definizioni:

PROCEDURA FALLIMENTARE: il Fallimento Idealcasa s.r.l. con sede legale in Alessandria, Via Raschio 49, c.f. 01342870050

IMMOBILE LOTTO UNICO COSI' COMPOSTO:

- A) Alloggio con cantina, vani 4,5, Superficie catastale mq 78 via Luciano Raschio n. 51 (Scala A), Foglio 120, Particella 1105 Subalterno 37, Cat. A2, classe 4, R.C.E. € 662,36, privo di cantina ma munito di cantina di 6 mq. utilizzata come locale uso bollitore condominiale.
- B) Locale deposito di mq. 6 in Via Raschio 51 Foglio 120, Particella 1105 Subalterno 50, Cat. C2 R.C.E. € 7,75.

Le unità immobiliari sono libere.

L'immobile è stato oggetto di perizia da parte dell'arch. Andrea Carbone che lo ha valutato: Immobile A: € 59.700,00; Immobile B: € 2.300,00.

L'immobile è stato oggetto di perizia da parte dell'arch. Andrea Carbone che lo ha valutato € 62.000,00.

PROCEDURA COMPETITIVA o GARA: è il procedimento finalizzato alla alienazione dell'Immobile che il presente Disciplinare intende regolamentare con particolare riferimento:

- alle modalità di presentazione delle proposte irrevocabili di acquisto;
- alle modalità di svolgimento della procedura di vendita;
- alle modalità di aggiudicazione del bene posto in vendita;

- alle modalità di stipula del contratto di vendita e di pagamento del prezzo.

INTERESSATI: sono coloro che intendono accedere o hanno avuto accesso alla documentazione per acquisire informazioni sull'Immobile oggetto della vendita.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO: è la proposta con la quale viene manifestata la volontà irrevocabile di acquistare l'Immobile al prezzo indicato, partecipando alla gara per la vendita dello stesso.

OFFERENTE INIZIALE: è il soggetto che prima d'ora ha formulato proposta irrevocabile di acquisto dell'Immobile ad un corrispettivo di € 49.230,00 cauzionata nella misura del 10%.

PROPONENTE: è il soggetto che formula la proposta irrevocabile di acquisto.

1.2. Descrizione e individuazione dell'Immobile LOTTO UNICO così composto:

- A) Alloggio con cantina, vani 4,5, Superficie catastale mq 78 via Luciano Raschio n. 51 (Scala A), Foglio 120, Particella 1105 Subalterno 37, Cat. A2, classe 4, R.C.E. € 662,36, privo di cantina ma munito di cantina di 6 mq. utilizzata come locale uso bollitore condominiale.
- B) Locale deposito di mq. 6 in Via Raschio 51 Foglio 120, Particella 1105 Subalterno 50, Cat. C2 R.C.E. € 7,75.

Le unità immobiliari sono libere.

L'immobile è stato oggetto di perizia da parte dell'arch. Andrea Carbone che lo ha valutato: Immobile A: € 59.700,00; Immobile B: € 2.300,00.

2. ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE

Al fine di consentire agli Interessati di acquisire dettagliate informazioni sull'Immobile, la curatela metterà a disposizione degli interessati una *data room* virtuale composto dalla perizia, dalla piantina e dalle foto, accessibile sia sul Portale delle Vendite Pubbliche sia previa richiesta in forma scritta a mezzo posta elettronica all'indirizzo: dortelli.mi@duseconsulting.com.

Gli Organi della Procedura non assumono alcuna responsabilità né prestano alcuna garanzia di sorta in ordine alla completezza, organicità e veridicità dei documenti, elementi, informazioni e dati contenuti nella *data room*, che sono stati messi a disposizione degli interessati all'esclusivo scopo di agevolare lo svolgimento delle analisi propedeutiche alla valutazione dell'interesse a concorrere. È onere degli stessi interessati quello di svolgere le verifiche, gli accertamenti, i riscontri e quant'altro sarà ritenuto da essi necessario al fine di valutare l'interesse a concorrere alla gara.

3. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Oggetto della presente procedura competitiva è la vendita dell'Immobile in precedenza descritto, da definire con apposito atto notarile al prezzo che verrà stabilito in sede di definitiva aggiudicazione.

Il prezzo base (prezzo minimo) è pari a € 48.230,00 (quarantottomiladuecentotrenta/00). Non sono ammissibili proposte inferiori a detto prezzo.

La vendita verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni costituenti l'Immobile attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, ivi compresi ad esempio, quelli derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli impianti

e/o di macchinari e/o di attrezzature, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella elaborazione del prezzo a base d'asta. Eventuali adeguamenti dei beni alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi rischio, responsabilità ed onere, con esonero della Procedura cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

4. MODALITA' DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Per la vendita dell'Immobile si applicheranno le seguenti disposizioni.

L'eventuale esperimento d'asta si terrà il giorno **3 aprile 2025** dalle **ore 16:00** presso lo studio del curatore in Milano.

Il termine perentorio di presentazione delle proposte irrevocabili di acquisto è il **1° aprile 2025** ore **13.00**.

Tutti gli oneri fiscali e gli altri oneri, nessuno escluso, relativi al trasferimento della proprietà dell'Immobile sono a completo carico dell'acquirente.

Il Notaio potrà essere scelto dall'aggiudicatario a condizione che si trovi nella circoscrizione del Tribunale di Milano o Alessandria.

5. LA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

I soggetti interessati dovranno presentare proposta irrevocabile per l'acquisto dell'Immobile come descritto nel presente Disciplinare, con offerta di prezzo non inferiore al prezzo base in precedenza indicato.

Non è consentita la presentazione di offerte condizionate ovvero formulate per persona da nominare.

La proposta irrevocabile di acquisto, da redigersi esclusivamente in lingua italiana, dovrà essere redatta in carta semplice e dovrà pervenire nel termine perentorio indicato al punto 4) presso lo studio del curatore in Milano, Corso di Porta Vittoria 7 oppure a mezzo pec all'indirizzo: f22.2017alessandria@pecfallimenti.it.

La proposta irrevocabile di acquisto, debitamente sottoscritta dal soggetto interessato o dal suo legale rappresentante nel caso di società, dovrà indicare le generalità complete, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente e contenere la visura camerale rilasciata dal competente Registro Imprese della Camera di Commercio, oltre all'indicazione del prezzo offerto non inferiore a quello base.

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà indicare:

- 📖 dichiarazione contenente l'obbligo dell'offerente di corrispondere alla Procedura il prezzo della vendita secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Disciplinare;
- 📖 dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita, tutte le imposte e oneri relativi al trasferimento della proprietà dell'Immobile.
- 📖 dichiarazione che si tratta espressamente di offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente almeno sino al 4 aprile 2025;
- 📖 dichiarazione espressa di conoscenza dello stato dell'Immobile per il quale è formulata la proposta irrevocabile di acquisto, di aver preso visione della documentazione contenuta nella *data room* predisposta

dalla curatela e di averla ritenuta, insieme alle altre informazioni eventualmente richieste, sufficiente ai fini delle valutazioni preliminari alla formulazione della proposta, di accettazione dei beni facenti parte dell'Immobile per il quale è presentata la proposta irrevocabile per l'acquisto, come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno all'atto della vendita, così come descritto nel presente Disciplinare;

📖 indirizzo di posta elettronica certificata al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni;

📖 copia del presente Disciplinare di vendita, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Ciascuna proposte irrevocabile di acquisto dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un deposito cauzionale d'importo pari al 10 (dieci)% del prezzo offerto per l'acquisto, da imputare a titolo di cauzione a mezzo assegno circolare intestato a Fallimento Idealcasa s.r.l. o a mezzo bonifico bancario sul c/c del fallimento intestato a Idealcasa s.r.l. e avente IBAN IT73X0569601613000011890X49 che dovrà risultare accreditato sul c/c della procedura prima dell'apertura della gara.

6. ESAME DELLE PROPOSTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Essendo già a mani del curatore una proposta irrevocabile di acquisto cauzionata formulata dall'Offerente, in caso di mancata presentazione di altre proposte irrevocabili di acquisto, il Curatore è sin da ora autorizzato ad accettare l'offerta ricevuta dall'Offerente.

Nel caso in cui, entro il termine del 1° aprile 2025 sopra indicato, dovessero pervenire altre proposte irrevocabili di acquisto, la procedura di aggiudicazione si svolgerà come segue.

6.1. Esame delle domande di partecipazione alla gara

L'Offerente sarà notiziato che sono pervenute altre proposte irrevocabili di acquisto e che si terrà la gara e sarà invitato a partecipare alla stessa, sottoscrivendo il disciplinare e integrando la propria Offerta con le dichiarazioni richieste.

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita avanti il curatore, presente o avvisato il Comitato dei Creditori (laddove costituito per quella data), si procederà all'esame delle proposte irrevocabili di acquisto pervenute e alla verifica della conformità delle stesse alle previsioni di cui al presente Disciplinare, inclusa la verifica dell'effettiva costituzione del deposito nei termini e secondo le modalità in precedenza indicate, ed alla identificazione dei presenti, verificando l'ammissibilità degli offerenti e delle proposte irrevocabili di acquisto ai fini della gara, e di ciò sarà fatto verbale.

Verranno così individuati gli offerenti che saranno ammessi a partecipare alla gara, i quali avranno l'onere di parteciparvi personalmente, o nel caso di società a mezzo del legale rappresentante munito di poteri idonei ad assumere gli impegni conseguenti alla eventuale aggiudicazione. L'Offerente, o il legale rappresentante della società offerente, qualora impossibilitato a partecipare, potrà farsi rappresentare da proprio delegato munito di procura notarile che attribuisca al procuratore poteri idonei ad assumere gli impegni conseguenti alla eventuale aggiudicazione.

6.2. Presentazione di almeno una proposta irrevocabile di acquisto valida e gara fra gli offerenti

In caso di presentazione di almeno una proposta irrevocabile valida e stante la presenza di una proposta irrevocabile valida dell'Offerente, il curatore darà immediatamente luogo alla gara tra gli offerenti ammessi, redigendo verbale. Gli offerenti ammessi alla gara potranno presentare offerte in aumento, con rilanci di importo non inferiore ad euro € 2.000,00 (duemila/00).

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il curatore dichiarerà la aggiudicazione dell'Immobile oggetto della gara al miglior offerente, al prezzo da questi offerto.

Al termine della gara il curatore restituirà la cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo o pretesa.

7. PROCEDURA DI VENDITA

L'aggiudicatario e il curatore dovranno intervenire alla stipula dell'atto notarile di vendita avanti il Notaio designato dall'aggiudicatario, entro il 1 giugno 2025.

Ove, per qualsivoglia motivo, l'esecuzione delle formalità relative al trasferimento dell'Immobile renda necessario il compimento di atti o la preparazione di documenti non presenti nel fascicolo fallimentare o comunque non nella disponibilità della Curatela, è inteso che nessuna pretesa di danno potrà essere avanzata al fallimento per ogni eventuale ritardo.

L'aggiudicatario manterrà a proprio carico tutti gli oneri e le spese, anche fiscali, relative al trasferimento.

Il pagamento dell'intero prezzo di acquisto (dedotta la cauzione) dovrà avvenire in un'unica soluzione in sede di stipula dell'atto notarile di cessione a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento.

L'acquirente sarà immesso nel possesso dell'Immobile acquistato all'atto di vendita.

8. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancata stipula del Contratto di vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il fallimento avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno; in tale caso, il fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento d'asta 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.

9. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso non comporta per il fallimento e per gli Organi della Procedura alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del completamento della procedura di vendita e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente Disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la Procedura di vendita, ai sensi di legge.

Le attività finalizzate alla cessione dei beni sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alla normativa in materia di protezione dei dati personali e, in particolare, del Regolamento (UE) 2016/679 (il "Regolamento") e del D.lgs. 30 giugno 196/2003 così come modificato dal D.lgs. 101/2018 (il "Codice Privacy"). Ai sensi del medesimo

decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare dei trattamenti dei dati sarà il curatore, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti ai sensi della normativa in materia di protezione dei dati personali e, in particolare, del Regolamento (UE) 2016/679 (il "Regolamento") e del D.lgs. 30 giugno 196/2003 così come modificato dal D.lgs. 101/2018 (il "Codice Privacy)". La sottoscrizione del presente Disciplinare da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.

Per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente disciplinare si fa riferimento alle norme del codice di procedura civile ed alle leggi speciali in materia.