

TRIBUNALE DI SONDRIO

**FALLIMENTO TERMOIDRAULICA [REDACTED] e C. S.n.c. e dei
soci illimitatamente responsabili [REDACTED]**

[REDACTED] – R.F. 8/2019

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA MARTINA MARCHINI

CURATORE: DOTT. SIMONE MARTINALLI

**REGOLAMENTO VENDITE BENI IMMOBILI – VI TENTATIVO DI
VENDITA**

**(come da programma di liquidazione del 27/06/2022 e I supplemento del
programma di liquidazione del 30/06/2024, con importi adeguati al VI tentativo
di vendita)**

*Individuazione beni immobili posti in vendita, con indicazione del prezzo
base, della cauzione, del fondo spese e dell'offerta minima in aumento*

Per l'esatta individuazione e descrizione dei beni immobili e per la loro valutazione analitica si fa riferimento alla relazione di stima redatta dal Geom. Manuela Menghi, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Sondrio in data 21 giugno 2022; la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del contenuto della perizia.

I beni immobili sono stati posti in vendita ad un prezzo ribassato del 20% rispetto al quinto tentativo di vendita ed arrotondati per eccesso.

Lotto n. 1

Venduto

Lotto n. 2

Beni immobili siti in comune di Cosio Valtellino (So) frazione Sacco, composti da:

- abitazione di tipo popolare, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 49, mapp. 250, sub. 1 (intera piena proprietà: ██████████);
- autorimessa, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 49, mapp. 250, sub. 2 (intera piena proprietà ██████████);
- magazzino, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 49, mapp. 250, sub. 3 (intera piena proprietà ██████████).

Valore di stima € 129.600.=, offerta minima in aumento € 2.000.= .

Prezzo base	€	42.650
Cauzione	€	4.265
Fondo spese	€	5.265

Lotto n. 3

Beni immobili siti in comune di Cosio Valtellino (So) frazione Sacco, composti da:

- abitazione di tipo popolare, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 49, mapp. 249 (intera piena proprietà: 50% ██████████ + 50% ██████████ ██████████);
- terreno agricolo, censito al Catasto Terreni al Fg. 49, mapp. 560 (intera piena proprietà: 50% ██████████ + 50% ██████████).

Valore di stima € 108.600.=, offerta minima in aumento € 2.000.=.

Prezzo base	€	35.700
Cauzione	€	3.570
Fondo spese	€	4.570

Lotto n. 4

Bene immobile sito in comune di Cosio Valtellino (So) frazione Sacco, composto da:

- magazzino, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 49, mapp. 248, sub. 1

(intera piena proprietà: 50% [REDACTED] + 50% [REDACTED]).

Valore di stima € 35.400.=, offerta minima in aumento € 500.=.

Prezzo base	€	11.700
Cauzione	€	1.170
Fondo spese	€	2.170

Trattasi di vendita fallimentare di natura coattiva giudiziaria. Si precisa, a tal proposito, che la presente vendita si deve considerare come forzata ed è soggetta all'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2919 e seguenti C.C. e quindi 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. L'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere, in futuro, nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dell'intero complesso immobiliare.

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragione ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, non esaustivo, quelli urbanistici e/o ambientali) anche se non conosciuti e/o conoscibili alla data dell'offerta sono ad esclusivo carico dell'acquirente, che nulla potrà pretendere dal venditore in relazione ai

medesimi.

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.

Gli interessati possono prendere visione dei beni previo appuntamento telefonico con il curatore al n. 0342/615767.

* * * * *

Individuazione delle modalità di effettuazione della vendita

La vendita verrà effettuata alla presenza del curatore avanti il Notaio delegato Dott. Giulio Vitali, con studio in Morbegno (So) P.zza S. Giovanni n. 2 nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'avviso di vendita. In caso di impedimento il Notaio potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

Per partecipare alla vendita senza incanto gli offerenti dovranno depositare presso lo studio del notaio domanda, in busta chiusa riportante all'esterno unicamente la dicitura "Offerta di acquisto fallimento n. 8/2019", entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente alla data fissata per la vendita, indicando:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, codice fiscale, indirizzo, stato civile, regime patrimoniale con eventuali specifiche indicazioni in ordine all'acquisto ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile, recapito telefonico/mail e, nel caso si tratti di enti e società, ragione sociale, capitale sociale, sede legale, legale rappresentante), corredate dalla fotocopia di valido documento di identità, del certificato del registro imprese e della documentazione

integrativa della rappresentanza ove l'offerente non sia una persona fisica;

- il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- la proposta irrevocabile di acquisto al prezzo offerto, che deve essere pari o superiore al prezzo base, oltre imposte e spese di trasferimento, nessuna esclusa;

Alla domanda devono inoltre essere allegati, per ciascun lotto per cui si intende partecipare:

- il deposito cauzionale, come sopra indicato, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato al fallimento (per il Lotto n. 2 Fallimento Orlandi Andrea e per il Lotti nn. 3 e 4 Fallimento Orlandi Andrea e Cristian);
- il fondo spese, come sopra indicato, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato al fallimento (per il Lotto n. 2 Fallimento Orlandi Andrea e per il Lotti nn. 3 e 4 Fallimento Orlandi Andrea e Cristian).

Le offerte pervenute successivamente al termine di presentazione fissato nell'avviso di vendita non saranno considerate valide.

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni contenute nel presente regolamento di vendita, nonché dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima sopra citate.

Le offerte sono irrevocabili pena l'incameramento della cauzione.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, del Notaio delegato e del curatore, nel luogo e nel giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita predisposto dal curatore.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento, da effettuarsi ciascuna nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nella prima parte del presente regolamento. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il notaio delegato potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente o, nel caso tutte le offerte risultassero di eguale importo, a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

Si precisa che, alla presente procedura competitiva, disposta ai sensi dell'art. 107, 1° comma, L.F., non trova applicazione la norma dell'art. 572, 3° comma c.p.c..

Sino alla stipula del contratto di vendita, la vendita potrà essere sospesa:

- dal curatore fallimentare, ai sensi dell'art. 107 L.F., se dovesse pervenire offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione;
- dal Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 L.F.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata autenticata (purché

accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

Della vendita verrà redatto apposito verbale, che verrà trasmesso al Giudice Delegato, al Comitato dei Creditori e depositato agli atti del fallimento a cura del curatore, e, al termine della stessa, le somme come sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo dell'aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere eseguito entro il termine essenziale di decadenza di 60 (sessanta) giorni mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, utilizzando il seguente IBAN IT 45 P 02008 52230 000105899155.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'eventuale saldo dell'importo dovuto per oneri fiscali, che il curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario.

Il Notaio delegato stipulerà l'atto di vendita e predisporrà bozza degli

atti finalizzati alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni e dei pignoramenti e dei sequestri e di ogni altro vincolo, che il curatore sottoporrà al Giudice Delegato affinché, ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F. questi provveda ad emettere il relativo decreto.

Inoltre il Notaio eseguirà le formalità di registrazione, la trascrizione dell'atto di trasferimento del bene immobile, le comunicazioni necessarie, nonché espleterà le formalità di cancellazione di ogni trascrizione ed iscrizione pregiudizievole, inclusa la sentenza di fallimento.

Adempimenti pubblicitari:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, come previsto dall'art. 490, 1° comma, c.p.c. richiamato dall'art. 107, 1° comma, L.F. almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva;
- pubblicazione, per una volta per estratto, a cura della curatela, sul settimanale "Centro Valle – Giornale di Sondrio" e sul quotidiano "La Provincia di Sondrio", almeno 30 giorni prima della data fissata per il deposito presso lo studio del Notaio delle offerte irrevocabili di acquisto;
- pubblicazione sul sito internet www.asteimmobili.it a cura della curatela, almeno 30 giorni prima della data fissata per il deposito presso lo studio del Notaio delle offerte irrevocabili di acquisto;
- prima del completamento delle operazioni di vendita, il curatore darà notizia della vendita ai creditori muniti di privilegio sui beni immobili mediante notificazione, ai sensi dell'art. 107, 3° comma, L.F., tramite PEC.

Le spese per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui

beni acquistati e la voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario, così come le spese e le imposte di trasferimento, nessuna esclusa, e il compenso spettante al Notaio delegato.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.