

TRIBUNALE DI ASTI

Fallimento: N. 8/2022

Giudice Delegato: Dott. Andrea Carena

Curatore: Dott. Giovanni M. Sibona

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Giovanni M. Sibona, con studio in Alba (CN) Via Macrino n. 4, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe, intende dare corso alla vendita di quanto descritto ed alle condizioni indicate nel presente Avviso, secondo le disposizioni di cui agli artt. 105 e 107, primo comma, L.F. nonché in conformità al programma di liquidazione in atti

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 2

Conpendio immobiliare composto da:

Negozi con box auto siti nel comune di Alba (CN), Corso Bra n. 10 insistenti in mappa sulla particella Catasto Terreni comune di Alba F. 12 n. 487, censiti al Catasto Fabbricati comune di Alba (Codice: A124) e descritti come segue:

- **Negozi** censito al Foglio 12 Numero 487 sub 6 Corso Bra n. 10 Piano T Zona Cens. 2 Cat. C/1 Classe 5 Consistenza mq 150 Superficie Catastale mq. 174 rendita euro 1.789,52.

Tale negozio è al piano terreno e composto da due locali adibiti a negozio, disimpegno, bagno e retro. Risulta alle coerenze cortile comune, vano scala condominiale salvo altri o varianti.

- **Box auto** censito al Foglio 12 Numero 487 sub 41 Corso Bra n. 10 Piano S1 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 2 Consistenza mq 17 Superficie Catastale mq 18

rendita euro 55,31.

Tale box è al piano interrato e risulta alle coerenze dell'area di manovra condominiale, box auto 40, vano scala condominiale, box auto 42 salvo altri o varianti.

Dette unità immobiliari fanno parte del fabbricato condominiale denominato "BEA".

Prezzo base: €136.000,00 oltre oneri di legge

Aumento minimo: €2.000,00

Le unità immobiliari sopra descritte, costituenti il Lotto n. 2, presentano alcune difformità urbanistiche, individuate e descritte nella perizia estimativa in atti, alla quale si rimanda per ogni dettaglio, anche in merito alle procedure da adottare per le opportune sanatorie nei termini di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: le unità immobiliari sono libere e nel pieno possesso della procedura ma occupate dai beni già utilizzati dalla società fallita e per i quali sono in corso esperimenti di vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella perizia agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni indicate ai paragrafi successivi.

Il perito incaricato Geom. Fantino Massimiliano, con la richiamata perizia agli atti, dava atto di possibili profili di mancanza di legittimità edilizia dei fabbricati in oggetto in quanto non si è rinvenuta alcuna autorizzazione paesaggistica preventiva al rilascio dei titoli abilitativi, come previsto dal c.d. Decreto Galasso di cui al D.L. 26 giugno 1985 n. 312 convertito in L. 8 agosto 1985 n. 431. Si rimanda alla perizia in atti per una precisa individuazione dei rilievi evidenziati dal perito della procedura, la quale ha dato incarico all'Avv. Paola Alessandria del foro di Torino di esprimere parere legale in merito a quanto rilevato dal predetto perito.

La stessa, in data 6 aprile 2023 con parere riportato nella richiamata perizia del Geom. Fantino ed al quale si rimanda, tra l'altro riferiva *...gli immobili oggetto della procedura paiono debitamente licenziati sotto il profilo edilizio e non postulano il rilascio di alcuna autorizzazione paesaggistica... l'insussistenza dell'obbligo di autorizzazione paesaggistica esclude che i fabbricati possano essere oggetto di sanzioni ripristinatorie.... la verificata legittimità degli immobili in parola conferma la facoltà del loro trasferimento ad opera del Tribunale.*

Il richiamato parere veniva trasmesso al Comune di Alba- Ripartizione Urbanistica e Territorio che, con comunicazione del 14 settembre 2023 che si allega, ha riferito di sostanzialmente condividere quanto riferito dall'Avv. Alessandria.

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, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Eventuali abusi urbanistici dovranno quindi essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto gli immobili dovranno essere rimessi in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario ogni onere e spesa relativi ad eventuali adeguamenti degli immobili per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della Pubblica Amministrazione e regolamenti.

Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione dell'atto di vendita e dalla voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Modalità di vendita.

Per determinare l'acquirente verrà tenuta una gara informale il giorno **23 ottobre 2024 alle ore 11,00** avanti al Curatore Dott. Giovanni Michele Sibona, presso il proprio studio in Alba (CN) Via Macrino n. 4.

La gara avverrà mediante apertura di buste chiuse contenenti offerte irrevocabili e cauzionate come di seguito indicato.

Modalità di presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto.

Chiunque intenda partecipare alla gara dovrà presentare presso lo Studio del Curatore, in Alba (CN), Via Macrino n. 4, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 22 ottobre 2024**, un'offerta in busta chiusa e in bollo da €16,00, recante all'esterno l'indicazione del numero di procedura, del giorno dell'apertura delle buste ed il nome di chi

materialmente provvede al deposito (che può anche non essere l'offerente).

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, regime patrimoniale se coniugato, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- ragione sociale e/o denominazione, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o pec dell'offerente-persona giuridica;
- l'indicazione del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'irrevocabilità dell'offerta;
- le eventuali richieste di agevolazioni fiscali;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso nonché di aver compreso ed accettato, senza riserva alcuna, tutto quanto ivi contenuto;
- dichiarazione di impegno irrevocabile a partecipare alla gara fra offerenti.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 8/2022 Tribunale di Asti";
- di una copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente persona-fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-

persona giuridica, di un certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa unitamente a copia delle delibere autorizzative, ove necessarie;

- in caso di regime di comunione legale dei beni, qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dovrà produrre la dichiarazione del coniuge prevista dall'art. 179 del codice civile;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere prodotta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Con il deposito delle offerte viene riconosciuto il diritto della Procedura di trattenere, a titolo di penale, la somma versata per la cauzione, fatto salvo il diritto della Procedura al risarcimento del maggior danno, nel caso di inadempimento del soggetto che si sia reso aggiudicatario dell'obbligo di pagamento del prezzo nonché degli oneri e spese.

La consegna della busta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Procedura e o del Curatore, per qualunque motivo, la busta non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione. Non saranno in alcun caso prese in considerazione le buste pervenute oltre il suddetto termine di scadenza anche se spedite prima del termine medesimo. Le buste pervenute in ritardo non verranno aperte e saranno considerate come non consegnate.

Si segnala che gli uffici del Curatore sono aperti per ricevere le offerte dal lunedì al venerdì dalle 09,00 alle 13,00.

Modalità di partecipazione alla gara e aggiudicazione.

Come sopra detto, l'apertura delle buste avverrà il giorno **23 ottobre 2024** alle ore **11,00** presso lo Studio del Curatore.

A seguito dell'apertura delle buste e verificata l'ammissibilità delle offerte si darà corso immediatamente ad una gara, secondo le direttive che verranno fissate insindacabilmente in quella sede dal Curatore, fra tutti gli offerenti presenti che avranno formulato un'offerta regolare, procedendo dall'offerta più elevata, stabilendo sin d'ora **l'aumento minimo sopra indicato**.

Ciascun offerente potrà partecipare alla gara, indipendentemente dal prezzo già offerto purché non inferiore al prezzo base sopra indicato.

Se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente e, in caso di parità di offerte, i beni potranno essere aggiudicati all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

La gara tra più offerenti si svolgerà unicamente sul prezzo offerto, ritenendo ininfluyente o irrilevante ogni altro elemento.

Il Curatore avrà facoltà di:

- respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui ai punti precedenti;
- risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere durante la procedura per l'aggiudicazione tra il Fallimento ed uno o più offerenti, o tra gli stessi offerenti, aventi ad oggetto la procedura e le sue modalità e condizioni.

La presentazione delle offerte implica l'accettazione delle facoltà di cui sopra, che si intendono insindacabili ed inappellabili.

Gli effetti della gara potranno essere sospesi con provvedimento del Curatore ai sensi dell'art. 107, 4° co., L.F. in caso di presentazione, **entro le ore 12,00 del giorno 30 ottobre 2024**, di un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione, cauzionata con il versamento di un importo pari al 10% del prezzo offerto. In tal caso, il Curatore inviterà

l'offerente in aumento, l'aggiudicatario e gli offerenti nella precedente gara a partecipare ad una nuova gara, sulla base del maggior prezzo e con prestazione di cauzione pari al 10% di tale maggior prezzo nonché alle altre condizioni qui indicate. Nel caso l'aggiudicatario ed i precedenti offerenti rinuncino a partecipare alla nuova gara, gli effetti dell'aggiudicazione verranno meno e sarà obbligato all'acquisto il soggetto offerente in aumento, al maggior prezzo offerto ed a tutte le altre condizioni qui indicate, vincolanti per il nuovo offerente.

L'esito del procedimento di scelta del contraente, quale risultante al termine dell'esperimento della gara, sarà oggetto, ai sensi dell'art. 107, 5° co., L.F., di informativa al Giudice Delegato.

E' fatta quindi salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere gli effetti dell'aggiudicazione ovvero di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 108, 1° co., L.F.. In tal caso l'offerta e l'aggiudicazione resteranno validi ed i termini per gli adempimenti successivi all'aggiudicazione resteranno sospesi sino a successivo provvedimento del Giudice Delegato che disponga in merito.

Trascorso il termine di cui al richiamato art. 108 L.F. senza che la vendita sia impedita o sospesa, il Curatore considererà il procedimento di scelta del contraente come definitivo nelle sue risultanze e invierà la relativa comunicazione scritta all'offerente risultato aggiudicatario.

Resta facoltà della Procedura, in qualsiasi momento prima che sia stipulato il contratto di compravendita dei beni e senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti, di:

- sospendere ovvero revocare la procedura competitiva;
- chiudere la procedura competitiva, quale che sia la fase in cui essa si trova, senza procedere alla scelta dell'acquirente;
- richiedere chiarimenti e precisazioni in relazione alle offerte ricevute e, se del caso, disporre la regolarizzazione delle medesime entro un dato termine

perentorio.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Pagamento e trasferimento dei beni.

Il prezzo di vendita (dedotta la cauzione) e tutti gli oneri fiscali/spese relativi al trasferimento dovranno essere integralmente pagati contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di vendita, mediante assegno circolare intestato a “Fallimento n. 8/2022 Tribunale di Asti” ovvero, a scelta del Curatore, mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla Procedura, in modo tale che l’accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente a quello della sottoscrizione del contratto di vendita.

L’acquisto si perfezionerà in forza di atto pubblico da stipularsi avanti a notaio, scelto dalla Procedura, nel termine massimo di novanta giorni rispetto al definitivo esito della gara. Tale termine potrà essere differito su insindacabile decisione del Curatore ove ciò fosse necessario ai fini dell’acquisizione e/o perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla stipulazione del contratto di vendita, senza che ciò possa giustificare alcuna pretesa dell’aggiudicatario, il quale rimarrà pertanto vincolato all’offerta fatta sino al nuovo termine stabilito.

Tutti gli oneri conseguenti alla vendita, di natura fiscale nonché a titolo di spese ed imposte varie e compenso notarile, saranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i costi e le formalità necessari alla cancellazione dei gravami esistenti sull’intero compendio, i quali sono dettagliatamente indicati nella perizia estimativa in atti, da intendersi qui integralmente richiamata.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata per il tramite del Notaio rogante con ogni onere, come sopra detto, a carico dell’acquirente.

Nessuna responsabilità/richiesta risarcitoria per oneri fiscali legati al trasferimento della proprietà dei beni potrà essere ascritta/rivolta alla Procedura, neppure con riferimento ad eventuali diverse qualificazioni giuridiche dei beni oggetto di trasferimento.

Il Curatore potrà richiedere, ove necessario e ove ciò non comporti rilevanti modifiche alle condizioni di vendita, la sottoscrizione di ulteriori particolari clausole integrative o modificative, che saranno inserite nel contratto di vendita; gli offerenti si obbligano sin d'ora ad accettare tali clausole, assumendo l'obbligo con il deposito dell'offerta.

La cauzione verrà imputata all'acquirente in conto prezzo e verrà restituita, senza interessi, agli altri offerenti al termine della gara.

Fermo restando il diritto della Procedura di trattenere a titolo di penale la somma versata per la cauzione e fatto salvo il diritto della Procedura al risarcimento del maggior danno, cui ogni offerente si dichiara sin d'ora tenuto – previa dimostrazione della sua entità – con il deposito della domanda di partecipazione alla gara, l'inadempimento del soggetto che si sia reso aggiudicatario all'obbligo di pagamento del prezzo ovvero all'obbligo di sottoscrizione dell'atto di vendita comporterà la cessazione degli effetti della gara, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Conformità catastale – Attestato di prestazione energetica – Certificato di destinazione urbanistica.

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili dovranno inoltre essere dotati, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese ed oneri per la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione

urbanistica saranno a carico della Procedura.

Regime fiscale.

La vendita sarà soggetta ad iva e/o diverse imposte dovute per legge in relazione all'atto da stipulare.

Come sopra indicato, gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario, unitamente alle spese ed alle formalità necessarie per la cancellazione dei gravami esistenti sugli immobili.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Ulteriori condizioni di vendita.

La Procedura è esonerata dalla garanzia per i vizi e per mancanza di qualità dei beni e non assume quindi alcuna responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.. Sono altresì espressamente esclusi i rimedi risarcitori e/o risolutori e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita, così come i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., così come la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486 e 1488 c.c., così come la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente eventualmente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Saranno a carico dell'acquirente gli oneri e le spese relative ad eventuali rottamazioni nonché all'eventuale smaltimento di ogni altro materiale per il quale occorra, consegnando al Curatore le prescritte certificazioni.

Gli eventuali smaltimenti dovranno essere effettuati nella più scrupolosa osservanza delle norme di legge in materia e/o secondo le prescrizioni della Pubblica Autorità.

La parte aggiudicataria è onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.

E' a carico della parte aggiudicataria l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 («Norme in materia ambientale»), anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della procedura di vendita nonché della documentazione messa a disposizione ai sensi del presente avviso di vendita, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto di vendita e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano. Il Fallimento e/o il Curatore e/o i loro ausiliari e collaboratori, i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal c.c. in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni documentazione e/o informazione fornite ai sensi del presente avviso di vendita, che ogni interessato ha l'onere di verificare.

Visite e informazioni.

I beni posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati previ accordi con il Curatore.

Maggiori informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte, sulle condizioni di vendita e sui beni potranno essere richieste allo studio del Curatore – tel. 0173 551360 – e-mail: michelesibona@studiosibona.it.

Foro competente.

Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere sarà competente esclusivamente il Foro di Asti intendendosi consensualmente derogata, con la partecipazione alla gara, ogni diversa giurisdizione o competenza giudiziaria.

Pubblicità.

Del presente avviso sarà data pubblicità come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione di un estratto, una sola volta, sulle testate: La Stampa Edizione Triregionale – La Gazzetta d’Alba.
- Inserimento sui siti internet: www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.asti.giustizia.it – www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla perizia con gli allegati fotografici.
- Avviso ex art. 107 L.F. a tutti i creditori ipotecari iscritti.

in modo tale che tra il compimento della pubblicità e la gara debbano trascorrere almeno trenta giorni.

Il bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio.

Allegato: comunicazione Comune di Alba Comune di Alba - Ripartizione Urbanistica e Territorio del 14 settembre 2023.

Alba, li 16 luglio 2024

Il Curatore

Dott. Giovanni M. Sibona

