

TRIBUNALE
DI
VERCELLI
(EX CASALE MONFERRATO)

- Ufficio Fallimentare -

Fallimento: " [REDACTED] " n. 20/2013 R.F. Tribunale di Vercelli (ex Casale Monferrato)

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisa Trotta

Curatore: Avv. Chiara Reposo

4° AVVISO DI VENDITA

La procedura, in persona del Curatore, Avv. Chiara Reposo,

VISTI

gli atti e l'ordinanza emessi nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Vercelli al n. 158/2014 R.G.E. - acquisiti dalla procedura *de qua* giusto provvedimento autorizzativo del 02.03.2023 emesso dall'Ill.mo G.D., Dott.ssa Trotta - e nello specifico:

- la perizia di stima redatta dall'Esperto Stimatore depositata in data 21.01.2019;
- l'integrazione di perizia depositata in data 26.03.2021;
- la successiva integrazione di perizia depositata in data 29.11.2021;
- il progetto divisionale depositato in data 11.01.2022;
- l'ordinanza ex art. 600 c.p.c di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore emessa dall'Ill.mo G.E., Dott. Gaspari, in data 23.03.2023;

VISTO

il provvedimento *ut supra* citato, emesso dall'Ill.mo G.D., Dott.ssa Trotta, con il quale autorizzava il Curatore ad accettare il conferimento di delega di vendita, giusta procura speciale, della quota parte del bene intestato ad altro comproprietario assegnatario

VISTO

altresì, il provvedimento, emesso dall'Ill.mo G.D., Dott.ssa Trotta, in data 28.06.2024, con il quale *"vista l'istanza del Curatore in data 15/5/2024 e i chiarimenti resi il 10/6/2024, di cui il giudice scrivente ha avuto contezza tramite messa in visione del documento solo in data odierna; tenuto conto dei tentativi di vendita già espletati e della scarsa appetibilità del bene, dimostrata dall'assenza di reali interessati a partecipare alle vendite già tentate; considerato che la proposta di acquisto della comproprietaria è irrevocabile sino a settembre 2024 e che l'espletamento di un ulteriore tentativo di vendita per l'intero, ove andasse vano, arrecherebbe pregiudizio per le prospettive di soddisfacimento dei creditori, atteso che la proposta di acquisto irrevocabile non manterrebbe validità per tutto il tempo necessario a porre in essere un ulteriore tentativo di vendita della sola quota del Fallimento; tenuto conto dell'anno di apertura del Fallimento e*

della necessità di giungere, entro tempi brevi, a chiusura; ritenuta l'opportunità e convenienza; visto l'art. 41.4 l.f.; P.Q.M. Autorizza il Curatore ad espletare tentativo di vendita della sola quota di proprietà del Fallimento, nel mese di settembre 2024, ponendo a base d'asta la proposta di acquisto irrevocabile già acquisita.

intende dar corso alla vendita competitiva, **in Lotto Unico** del bene immobile di seguito elencato:

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di Casale Monferrato (AL)

alla Via Argine della Malpensata n. 34

- **Bene N° 1 (corrispondente al LOTTO 1) per la quota dell'intero:** Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione (sub.8), libero da quattro lati ed edificato su due piani fuori terra collegati da scala interna, situato all'interno di un complesso immobiliare composto da altre unità immobiliari (sub.9-10-11), avente cortile comune (sub.7), sito nel Comune di Casale Monferrato, in via Argine della Malpensata n.34, censito al C.F. al Fg.33, particella 12, sub. 8, cat. A/2, classe 1, cons. 6,5 vani, rendita € 537,12, piano T1.

Con diritto al bene comune non censibile di cui a C.F. Foglio 33 n. 12 sub 7, Via Argine della Malpensata n. 34 - P. T.

Alle coerenze con: su tutti i fronti con il cortile comune Fg. 33, mapp. 12, sub. 7, bene comune non censibile ai sub. 8, 9, 10 e 11.

Si precisa che, per ciò che attiene la situazione edilizia urbanistica, il Perito segnala oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per demolizioni pari a totali Euro 2.224,60.

- **Bene N° 2 (corrispondente al LOTTO 5) per la quota di 1/3 in comunione pro-indiviso:** Strada di accesso agli ulteriori lotti sita nel Comune di Casale Monferrato (AL) alla Via Malpensata snc, censita al C.F. al Fg.33, particella 199, cat. area urbana, cons. 240 mq, piano T.

Alle coerenze con: a nord mapp. 143, a ovest mapp. 76, a sud mapp. 200 ed ad est mapp. 12.

- **Bene N° 3 (corrispondente al LOTTO 7) per la quota di 1/2 in comunione pro-indiviso:** Terreno di mq. 2948,00 con entrostanti bassi fabbricati abusivi, censito al C.T. al Fg.33, particella 201, seminativo irriguo, cl. 4, superficie 29 are 48 centiare, rendita dominicale € 26,64, rendita agraria € 18,27.

Alle coerenze con: a nord mapp. 200 e 12, ad est mapp. 158, a sud mapp. 1784 e 79, ad ovest mapp. 76.

Si precisa che gli oneri per la demolizione dei bassi fabbricati abusivi ammonta ad Euro 15.000,00, pertanto, il valore del predetto bene - tenuto conto degli oneri di demolizione - è negativo.

Il trasferimento degli immobili indicati al LOTTO UNICO non sono soggetti a IVA.

Tali beni risultano più puntualmente descritti nella relazione di stima e successive integrazioni *ut supra* citate - consultabili dall'offerente/partecipante sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sul sito www.tribunalevercelli.it, www.astegiudiziarie.it - che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale anche per quanto concerne l'accertamento circa la conformità degli immobili alle norme

sull'edilizia che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva, peso rispettivamente inerenti, così come goduti e posseduti sino ad oggi, secondo quanto meglio indicato in detta perizia e successive integrazioni.

Tali elaborati peritali sono da intendersi qui integralmente trascritti quali parti integrante del presente avviso.

STATO OCCUPATIVO

Sugli immobili formante il LOTTO UNICO, attualmente, risulta:

- **PER IL BENE 1: libero.**
- **PER IL BENE 2: libero.**
- **PER IL BENE 3: libero.**

Sulla base di quanto esposto nella perizia, nelle successive integrazioni e nell'ordinanza ex art. 600 c.p.c., il più probabile valore di mercato degli immobili siti nel territorio di Casale Monferrato (AL) alla Via Argine della Malpensata n. 34, può essere così quantificato:

PER IL BENE N. 1: Euro 101.640,30;

PER IL BENE N. 2: Euro 768,60 (tale bene rimane in comune);

PER IL BENE N. 3 sono da considerare i seguenti importi:

- Oneri per demolizione bassi fabbricati abusivi: € 15.000,00;
- Valore totale del lotto (negativo tenuto conto degli oneri di demolizione);
- € -7.985,00 di cui valore delle quote trasferite: € -2.662,00

PERTANTO, IL LOTTO UNICO E' POSTO IN VENDITA AL SEGUENTE PREZZO BASE:

LOTTO UNICO PER LA SOLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO:

- **Prezzo base: Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00)**
- **Rilancio minimo in caso di più offerte valide: € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00)**

TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE: entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data dell'esame delle offerte.

LUOGO DI DEPOSITO DELLE OFFERTE: le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del Curatore Avv. Chiara Reposo, in Casale Monferrato, alla Via Mameli, n. 32.

ASTA: MERCOLEDI' 25 SETTEMBRE 2024 ORE 15.00

Gli adempimenti si terranno presso lo **Studio del Curatore, Avv. Chiara Reposo**, in Casale Monferrato, alla Via Mameli, n. 32.

DATA DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI: lo stesso giorno dell'esame delle offerte, ovvero **MERCOLEDI' 25 SETTEMBRE 2024 ORE 15.00**

MODALITA'

E' posto in vendita il **LOTTO Unico per la SOLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO, ex art. 107 L.f.**, per il quale è fissato il prezzo base, pari ad € 10.000,00, con offerte in aumento di almeno € 250,00.

PRECISA CHE

La vendita avverrà mediante la presentazione di offerta irrevocabile in busta chiusa presso lo Studio del Curatore Fallimentare, sito in Casale Monferrato, alla Via Mameli, n. 32, **entro le ore 12.00 del 24 SETTEMBRE 2024**, che dovrà essere sottoscritta dall'offerente e contenere le complete generalità del medesimo, l'allegazione di fotocopia del documento di identità in corso di validità, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il proprio regime patrimoniale. Sulla domanda andrà apposta la marca da bollo pari ad € 16,00. Andranno, inoltre, allegate le condizioni di vendita debitamente sottoscritte "*per accettazione*".

In caso di offerte presentate per conto e nome di una società dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Gli offerenti potranno presentare le offerte personalmente o a mezzo di procuratore legale.

In caso di offerta, in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Non è ammessa la partecipazione di offerenti per persona da nominare, se presente l'offerta risulterà inefficace ed inammissibile.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati e la cauzione, **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto**, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile all'ordine di **Fallimento: "██████████ ██████████ ██████████" n. 20/2013** e inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

In caso di offerta, in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Non è ammessa la partecipazione di offerenti per persona da nominare, se presente l'offerta risulterà inefficace ed inammissibile. Tuttavia, qualora l'offerente, non potesse partecipare personalmente all'asta il giorno prefissato, potrà farsi sostituire **giusta procura speciale notarile (che andrà prodotta al Curatore)** da persona di sua fiducia. **Non è assolutamente sufficiente un semplice atto di delega.**

Si precisa che alle operazioni di gara potranno partecipare solo ed esclusivamente coloro i quali risultino, proprio dalla documentazione depositata presso lo Studio del Curatore nella summenzionata busta chiusa, gli "offerenti" e, pertanto, eventuali accompagnatori non potranno, in nessun caso e per nessun motivo, prendere parte all'asta e sarà richiesto loro di abbandonare immediatamente lo Studio Legale.

L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario al seguente IBAN: IT12 C030 6922 6001 0000 0071 085, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione con causale "saldo prezzo aggiudicazione Fall. 20/2013 asta del 11.09.2024"

Si precisa che l'accredito dell'importo relativo al saldo prezzo di aggiudicazione dovrà intervenire entro e non oltre il precitato termine di sessanta giorni.

Qualora il bonifico risulti essere stato disposto l'ultimo giorno utile ma l'accredito avvenga in data successiva, il versamento sarà considerato tardivo e, dunque, verrà richiesta dalla Curatela al Giudice Delegato l'emissione di provvedimento contenente la declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria con correlativo diritto della procedura a ritenere la cauzione già versata, che costituirà predeterminazione convenzionale del pregiudizio patito dal Fallimento, fatto salvo l'eventuale maggior danno.

Agli offerenti non aggiudicatari verranno immediatamente restituiti gli assegni depositati a titolo di cauzione, previa fotocopiatura.

E' in ogni caso fatto salvo il disposto dell'articolo 107, 4° comma, L. F., in forza del quale la vendita potrà tuttavia essere sospesa dagli organi della procedura ove pervenga, al Curatore mediante deposito presso il proprio studio sito in Casale Monferrato (AL) alla Via Mameli n. 32, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione.

Solo successivamente al decorso dei termini di cui all'art. 108 L.F. senza che la vendita sia stata sospesa o impedita, il Curatore potrà procedere all'accettazione della proposta irrevocabile di acquisto ritenuta migliore dandone comunicazione scritta da inviarsi all'aggiudicatario provvisorio, a mezzo pec o Racc. 1 con prova di consegna (solo laddove l'aggiudicatario non disponesse di indirizzo PEC).

Dalla ricezione della precitata comunicazione, pertanto, decorrerà il termine per effettuare il saldo prezzo.

L'esito positivo della gara potrà essere comunicato a terzi solo riguardo il prezzo di aggiudicazione e su richiesta scritta al curatore.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sugli immobili.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

Sono interamente a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e spese, anche di carattere fiscale, onorari del Notaio incaricato dalla Procedura, Notaio Marina Aceto, con Studio in Casale Monferrato (AL), alla Via Stefano Guazzo n. 6, della stipula dell'atto di vendita, relativi alla presente vendita e alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sanatorie delle irregolarità edilizie e demolizioni (e quant'altro richiesto ex lege per la corretta stipula dell'atto) ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale di Vercelli.

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

Il Curatore Fallimentare,

PRECISA

che tutte le attività saranno eseguite dallo stesso **Curatore Fallimentare, Avv. Chiara Reposo**, tel. **0142.530591**, email **avv.chiara.reposo@studiolegalereposo.it** e Pec: **cmof202013@procedurepec.it** cui è possibile rivolgersi per informazioni **dalle ore 9.00 alle ore 12.00, ogni lunedì.**

Casale Monferrato-Vercelli, li 24.07.2024

Il Curatore Fallimentare

Avv. Chiara Reposo

