

TRIBUNALE DI VERCELLI
SEZIONE CIVILE FALLIMENTI

FALLIMENTO 14/2018

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia GENTILI

CURATORE: Dott.ssa Silvia GARINO

Avviso di vendita di unità immobiliari site in Caresanablot (VC)

Il presente documento ha finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Procedura di Vendita di quanto infra descritto, ai sensi dell'art. 107, comma 1, l.f. ("Procedura di Vendita").

Premesso che

1. La società Fallita è risultata intestataria, alla data di dichiarazione di fallimento, in Caresanablot, via Vercelli 39/39bis di una porzione di capannone utilizzata come officina di riparazione auto, di due alloggi, uno di custodia e uno padronale, e di una tettoia di 130 mq., meglio identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Caresanablot ai Fogli:
 - F. 8 Particella 124 SUB. 1 CAT. A/3 - Casa Custode, valore di perizia euro 64.000;
 - F. 8 Particella 124 SUB. 4 CAT. C/7 - Tettoia, valore di perizia euro 20.000;
 - F. 8 Particella 124 SUB. 5 CAT. A/2 - Casa Padronale, valore di perizia euro 140.000;
 - F. 8 Particella 124 SUB. 6 CAT. D/8 - Officina, valore di perizia euro 132.000;

2. In data 12/01/2024 il G.D. ha autorizzato l'esecuzione agli atti conformi al supplemento al programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori avente ad oggetto la vendita dei beni immobili in capo alla società fallita;

Il sottoscritto Curatore

AVVISA

che il giorno **30 ottobre 2024 ore 15:00 presso l'ufficio del Curatore a Leini (To), via del Padre 2/L**, si darà corso alla vendita senza incanto dei beni immobili intestati alla Società Fallita come meglio di seguito dettagliati e ricompresi nei seguenti Tre Lotti:

LOTTO 1 OFFICINA

Costituito dal Fabbricato di cui al Foglio 8 Particella 124 sub. 6; Cat. D/8; Rendita euro 3.332,00.

Prezzo base della vendita: euro 105.600,00, oltre tasse e/o imposte di legge ed eventuali ulteriori spese di trasferimento.

Offerta minima accettabile: euro 79.200,00 oltre tasse e/o imposte di legge ed eventuali ulteriori spese di trasferimento.

Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: ore 18:00 del 29/10/2024 (dal lunedì al venerdì ore 15:00 -18:00). Sarà inoltre possibile depositare eventuali offerte in busta chiusa nell'orario 9:30 – 12:00 previo appuntamento telefonico al numero 011/9917070).

Apertura delle Buste ed eventuale gara: ore 15:00 del 30/10/2024.

Formalità pregiudizievoli da cancellare: trascrizione sentenza di fallimento nn. XXXXXXX del XXXXXXX, atto giudiziario del Tribunale di Vercelli del XXXXXXX rep. XXXXXXX a favore della massa dei creditori del fallimento XXXXXXX con sede in Caresanablot.

Situazione locativa: l'immobile risulta libero.

LOTTO 2 CASA PADRONALE E TETTOIA

Costituito dai Fabbricati di cui al

- Foglio 8 Particella 124 sub. 5; Cat. A/2; Rendita euro 697,22;
- Foglio 8 Particella 124 sub. 4; Cat. C/7; Rendita euro 80,57.

Prezzo base della vendita: euro 128.000,00, oltre tasse e/o imposte di legge ed eventuali ulteriori spese di trasferimento.

Offerta minima accettabile: euro 96.000,00 oltre tasse e/o imposte di legge ed eventuali ulteriori spese di trasferimento.

Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: ore 18:00 del 29/10/2024 (dal lunedì al venerdì ore 15:00 -18:00). Sarà inoltre possibile depositare eventuali offerte in busta chiusa nell'orario 9:30 – 12:00 previo appuntamento telefonico al numero 011/9917070).

Apertura delle Buste ed eventuale gara: ore 15:00 del 30/10/2024.

Formalità pregiudizievoli da cancellare: trascrizione sentenza di fallimento nn. XXXXXXX del XXXXXXX, atto giudiziario del Tribunale di Vercelli del XXXXXXX rep. XXXXXXX a favore della massa dei creditori del fallimento XXXXXXX con sede in Caresanablot.

Situazione locativa: l'immobile risulta libero.

LOTTO 3 CASA CUSTODE

Costituito dal Fabbricato di cui al Foglio 8 Particella 124 sub. 1; Cat. A/3; Rendita euro 278,89.

Prezzo base della vendita: euro 51.200,00, oltre tasse e/o imposte di legge ed eventuali ulteriori spese di trasferimento.

Offerta minima accettabile: euro 38.400,00 oltre tasse e/o imposte di legge ed eventuali ulteriori spese di trasferimento.

Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: ore 18:00 del 29/10/2024 (dal lunedì al venerdì ore 15:00 -18:00). Sarà inoltre possibile depositare eventuali offerte in busta chiusa nell'orario 9:30 – 12:00 previo appuntamento telefonico al numero 011/9917070).

Apertura delle Buste ed eventuale gara: ore 15:00 del 30/10/2024.

Formalità pregiudizievoli da cancellare: trascrizione sentenza di fallimento nn. XXXXXXX del XXXXXXX, atto giudiziario del Tribunale di Vercelli del XXXXXXX rep. XXXXXXX a favore della massa dei creditori del fallimento XXXXXXX con sede in Caresanablot.

Situazione locativa: l'immobile risulta libero

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Data vendita: 30/10/2024 ore 15:00

Beni posti in vendita: Lotto 1 Officina; Lotto 2 Casa Padronale e Tettoia; Lotto 3 Casa Custode

Rialzo minimo per ciascun Lotto: euro 1.000,00

Si precisa che la vendita è assoggettata alle tasse e alle Imposte dovute ai sensi di Legge, a carico dell'aggiudicatario.

Cauzione: somma pari almeno al 10% del prezzo offerto da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 14/2018 – Tribunale di Vercelli"; Si precisa che occorre allegare un assegno circolare per ogni singolo lotto a cui si intende partecipare

Saldo Prezzo: entro 45 giorni successivi alla comunicazione da parte del curatore della definitività dell'aggiudicazione ovvero diverso termine stabilito dal G.D. a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 14/2018 – Tribunale di Vercelli" o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura

La vendita dei lotti in oggetto è fissata per il giorno 30/10/2024 ore 15:00, presso l'ufficio del Curatore, in Leini (TO), via del Padre 2/L.

L'offerta dovrà essere presentata presso l'ufficio del Curatore sito in Leini (TO), via Del Padre 2/L (Orario Ricevimento Offerte dal lunedì al venerdì ore 15:00 -18:00. Sarà inoltre possibile depositare eventuali offerte in busta chiusa nell'orario 9:30 – 12:00 previo appuntamento telefonico al numero 011/9917070) **entro e non oltre le ore 18:00 del 29/10/2024.**

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa che dovrà recare, all'esterno, esclusivamente la dicitura:

"Fallimento n. 14/2018 – Tribunale di Vercelli".

All'offerta, munita di marca da bollo da Euro 16,00, con l'indicazione del prezzo offerto, del lotto o dei lotti per cui si intende partecipare ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, dovrà essere allegato **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Fallimento n. 14/2018 – Tribunale di Vercelli"** a titolo di cauzione per una somma pari almeno al **10% del prezzo offerto. Per quanto ovvio occorre allegare un assegno circolare per ogni singolo lotto alla cui vendita si intende partecipare.**

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara avverrà in data, 30/10/2024 all'orario indicato nel presente avviso, presso l'ufficio del Curatore, in Leini (TO), via del Padre 2/L.

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta, redatta in lingua italiana e in marca da bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

- In caso di offerente persona fisica nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile (e per le persone coniugate anche il regime patrimoniale), residenza e recapito telefonico, e-mail o PEC dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta di identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale.

Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno altresì essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando visura camerale aggiornata e copia di un documento di riconoscimento del legale rappresentante in corso di validità) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione

della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, Codice Fiscale e Partita IVA, recapito telefonico, e-mail e PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e della Perizia e l'espressa accettazione di tutte le condizioni ed i termini sia del presente Avviso, ivi incluse le Condizioni di Vendita, che della Perizia;
- l'indicazione del lotto e/o dei lotti cui si intende partecipare;
- l'indicazione del corrispettivo offerto singolarmente per ciascun Lotto alla cui vendita si intende partecipare; importo, per ogni lotto, non inferiore all'offerta Minima;
- l'indicazione del termine massimo per il pagamento dall'Aggiudicazione Definitiva;
- La dichiarazione espressa di irrevocabilità dell'offerta di acquisto per 120 giorni dalla data di presentazione.

Nel caso in cui nell'offerta non sia indicato il termine di pagamento sarà considerato quello indicato nel presente avviso di vendita.

L'Offerta dovrà essere sottoscritta in calce dall'offerente e/o da soggetto dotato di poteri di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente.

Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Parimenti non verranno accettate offerte per persona da nominare.

CONDIZIONI DI VENDITA DEI LOTTI

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- i lotti verranno trasferiti secondo la clausola di c.d. "*visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione*", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno i Lotti al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso dei Lotti, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza delle unità immobiliari componenti il predetto Lotto, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita;
- inoltre la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella perizia e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente al Lotto. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità del Lotto intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.,
- sarà onere dell'acquirente effettuare eventualmente ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto del Lotto e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;
- l'acquirente assume, sotto la piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli immobili componenti il Lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità;
- l'acquirente accetta incondizionatamente il Lotto, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni che li compongono. Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di terzi, l'acquirente:
 - rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita;

- si impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente al Lotto oggetto della vendita.
- L'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli immobili componenti il Lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura.

OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara avverranno il giorno 30/10/2024 ore 15:00, presso l'ufficio del Curatore, in Leini (TO), via del Padre 2/L, alla presenza degli offerenti, con individuazione delle offerte ritenute ammissibili in quanto conformi al presente bando.

Successivamente all'apertura delle buste da parte del Curatore:

- nel caso in cui, per ciascun lotto, sia presentata una sola offerta valida per un prezzo maggiore o uguale all'offerta minima, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato provvisoriamente;
- in caso di pluralità di offerte valide, per ciascun lotto, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del miglior offerente nel seguente ordine: Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3.

Verrà dichiarato "Aggiudicatario Provvisorio" il soggetto che, per ciascun lotto, avrà effettuato l'ultimo rilancio e le cauzioni versate dagli Offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite, senza che gli offerenti non prescelti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi sulle somme oggetto di cauzione, mentre le cauzioni versate dall'Aggiudicatario Provvisorio verranno trattenute dalla Procedura ed imputate in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto di cessione. La Procedura si riserva la possibilità di sospendere la vendita ove nei dieci giorni successivi all'asta pervenga una "Proposta migliorativa" almeno pari al prezzo di aggiudicazione (provvisoria) maggiorato del 10%. I "dieci giorni" decorreranno dalla data dell'asta.

La "Proposta migliorativa", effettuata secondo le condizioni di vendita e secondo le modalità di presentazione delle Offerte dettate dal presente Avviso di Vendita, dovrà essere accompagnata da un assegno circolare a cauzione, pari al 10% dell'importo contenuto nella Proposta medesima.

In caso di scioglimento positivo della riserva, verrà indetta una nuova gara a cui potranno partecipare l'Aggiudicatario Provvisorio e il Proponente in aumento. All'esito di quest'ultima gara l'aggiudicazione verrà dichiarata definitiva.

Si rammenta, in ogni caso, che la vendita non potrà essere perfezionata ove si verificano i presupposti di cui all'art. 108, comma 1, L.F., a norma del quale *"il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori (se nominato) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 (dal deposito dell'informativa al Giudice Delegato in ordine all'intervenuta definitività nell'aggiudicazione), impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato"*

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo già depositato a titolo di cauzione, oltre tasse, imposte e oneri a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato entro i termini sopraindicati, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento n. 14/2018 – Tribunale di Vercelli" ovvero bonifico bancario sul conto corrente della Procedura.

Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.

Tutte le spese inerenti la vendita, il passaggio di proprietà, la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni saranno a carico dell'aggiudicatario.

Oltre al versamento del saldo di aggiudicazione dovranno altresì essere corrisposti, secondo le indicazioni che verranno fornite dal Curatore, gli importi necessari per il pagamento delle spese relative alla vendita: Iva/imposta di registro, ipotecaria, catastale, imposte e oneri di trascrizione e voltura catastale, imposte e oneri per la cancellazione delle formalità, ecc., nonché adempite ulteriori prescrizioni impartite in proposito, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso all'atto di trasferimento degli immobili, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di Legge.

Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Il Curatore ed il soggetto risultato Acquirente Definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere il contratto definitivo di cessione nella data individuata dal Curatore, a spese integrali dell'acquirente con pagamento a richiesta del Professionista Notaio (a titolo esemplificativo e non esaustivo, compensi notarili, spese notarili, imposte, tasse, APE, CDU, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, registrazioni, ecc...).

La mancata stipulazione del contratto di cessione nei termini indicati dal Fallimento, ovvero il mancato esatto pagamento del prezzo e accessori, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva da parte della Procedura delle cauzioni versate, a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c..

STIPULA ATTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

La stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile avverrà a rogito Notaio scelto dagli Organi della Procedura.

Gli onorari notarili e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

VISITE ED INFORMAZIONI

Per visionare gli immobili contattare il Curatore Dr.ssa Silvia Garino, telefono 011/9917070.

CLAUSOLE GENERALI

E' facoltà della procedura sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti.

Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei lotti oggetto di vendita, nonché della documentazione indicata nel Bando.

PUBBLICITA'

Della gara di vendita e delle presenti condizioni di vendita sarà dato pubblico avviso mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data di vendita. Inoltre l'avviso dovrà essere pubblicato sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Vercelli e sul periodico Aste Giudiziarie Edizione Nazionale e un riassunto schematico e conciso dell'avviso sarà altresì pubblicato sul Giornale: La Stampa edizione di Vercelli.

Leini, 3 settembre 2024

Il Curatore

Silvia Garino

