

Fallimento n. 38/2021

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI IVREA
SEZIONE VI CIVILE
FALLIMENTO

)
RUB. FALL. 38/2021

G.D.: DOTT.SSA PAPALIA MERI
CURATORE: DOTT. MASSIMILIANO BASILIO

ISTANZA VENDITA IMMOBILI CON MODALITA'
ASINCRONA TELEMATICA

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Curatore Dott. Massimiliano Basilio, nominato Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSOCHE

- in data 04/07/2022 è stato approvato il programma di liquidazione, nel quale è prevista la vendita del compendio immobiliare mediante asta telematica asincrona;
- le perizie degli immobili di proprietà della società fallita e di quelli di proprietà personale del Sig. _____ edatte dal perito Dott. Angelo Bono sono state depositate;
- il compendio immobiliare situato in Caluso (To) è composto, in via di estrema sintesi, da un fabbricato commerciale adibito a cash & carry e uffici e laboratorio, da un distinto fabbricato industriale utilizzato per il macello, insistenti su terreni pertinenziali, e da un garage ed una tettoia, anch'essi insistenti sull'area condivisa da entrambi gli altri immobili; il



valore totale di perizia degli immobili è di euro 636.000,00, attribuibile
in modo schematico, come segue:

	Tipologia	DATI CATASTALI				VALORE STIMATO
		Foglio	mappale	sub	cat.	
IMMOBILI DI PROPRIETA'	Fabbricato cash and carry	66	612	graffati	D/8	€ 291.000,00
		80	191			
	Terreno	80	192			
	Terreno (Strada di accesso dalla SS26)	80	184			
Fabbricato macello	66	274	1	D/8		
IMMOBILI DI PROPRIETA'	Garage	66	274	4	C/6	€ 9.000,00
	Tettoia	66	274	5	C/7	
TOTALE						€ 636.000,00

- sugli immobili risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità

pregiudizievoli:

	Tipologia	DATI CATASTALI				cat.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI		
		Foglio	mappale	sub					
IMMOBILI DI PROPRIETA'	Fabbricato cash and carry	66	612	graffati	D/8	Trascrizione Sentenza di Fallimento in data 27/02/2023 ai nn. 1545/1270	Trascrizione Pignoramento a favore Banca Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese in data 15/11/2021 ai nn. 9279/7654	Iscrizione Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo a favore Banca del Canavese Credito Cooperativo di Vische e del Verbano Cusio Ossola in data 16/08/2011 ai nn. 6295/941	
		80	191						
	Terreno	80	192						
	Terreno (Strada di accesso dalla SS26)	80	184						
	Fabbricato macello	66	274	1	D/8			Iscrizione Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo a favore Istituto Bancario San Paolo in data 25/10/1966 ai nn. 6479/361 (GIA' PERENTA) In origine colpiva il mappale 274 del Foglio 66	
IMMOBILI DI PROPRIETA'	Garage	66	274	4	C/6	Trascrizione Pignoramento a favore Giovannini Paolo in data 12/11/2021 ai nn. 9221/7603			
	Tettoia	66	274	5	C/7				

- pare necessario tentare la vendita degli immobili sopra indicati in **UNICO LOTTO**, in via preliminare, in quanto la vendita in lotti separati renderebbe necessario la regolazione dei rapporti fra proprietà finitime, mediante apposito regolamento da predisporre, ovvero la



previsione di servitù di passaggio, con incremento di costi per la Procedura; eventualmente potranno essere valutate successivamente all'esperienza di almeno tre tentativi di vendita, proposte di acquisto per lotti diversi;

- lo scrivente intende procedere alla vendita del predetto compendio immobiliare, alle condizioni già elencate nel programma di liquidazione e che si ripropongono nel seguito:
 - la vendita competitiva si terrà con **modalità telematica asincrona**;
 - il **prezzo base e l'importo della relativa offerta minima**, sarà fissato come da prospetto che segue, **oltre oneri di legge**:

<i>Base d'asta</i>	<i>636.000,00</i>
<i>Offerta minima</i>	<i>477.000,00</i>
<i>rilanci minimi</i>	<i>5.000,00</i>

- Gli immobili verranno ceduti come visti e piaciuti, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte del Fallimento, e con le irregolarità rilevate dal perito Dott. Angelo Bono nella propria perizia depositata in atti. **In caso di asta deserta lo scrivente fisserà nuova asta con prezzo base ribassato via via del 25% (e di conseguenza l'importo dell'offerta minima).**
- Chiunque intenderà fare **offerta**, dovrà presentarla **in via telematica** registrandosi sul portale (www.astetelematiche.it) del gestore della vendita **Astegiudiziarie** entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'apertura delle buste telematiche. La gara telematica verrà avviata il giorno successivo dopo l'apertura delle buste telematiche e si concluderà il terzo giorno successivo rispetto all'inizio della gara telematica. In particolare:



A) L'offerta dovrà essere irrevocabile e dovrà essere fatta per una somma non inferiore al **prezzo base determinato dal perito**, ovvero per un importo non inferiore all'offerta minima con l'enunciazione dei **tempi di pagamento**, che **non** potranno essere **superiori a giorni novanta** dall'aggiudicazione definitiva, e delle modalità di pagamento del prezzo offerto e di ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta, e **cauzionata pari per un importo almeno al 10% del prezzo offerto** e dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte.

B) All'udienza fissata per l'apertura delle buste il Curatore verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano **tempi di pagamento** superiori a **90 giorni** dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

C) All'esito della gara telematica si procederà all'**aggiudicazione provvisoria**.

D) All'esito della gara di cui al punto C) il curatore verbalizzerà ed indicherà il migliore offerente. Il curatore depositerà il proprio verbale in copia, affinché gli interessati ne possano prendere



visione, e per i termini di cui all'art. 107 comma 4 e all'art.108 comma 1 L.F., stabiliti in 10 giorni dal deposito del verbale e degli altri documenti inerenti alla gara esperita.

E) Ove entro il termine indicato al punto D) il Giudice Delegato non avrà ricevuto istanze ai sensi dell'art. 108 comma 1, o non ravviserà motivi d'Ufficio per sospendere la vendita, **l'aggiudicazione si intenderà definitiva in capo all'offerente prescelto quale Aggiudicatario in sede di gara.** Il Curatore depositerà pertanto nota informativa al Giudice Delegato per comunicare l'aggiudicazione definitiva ed affinché il Giudice autorizzi la Curatela a procedere con il rogito Notarile di compravendita, innanzi a Notaio prescelto dalla Curatela e con costi a carico dell'aggiudicatario.

F) In caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata, con diritto per la procedura di agire per il risarcimento del danno, quantificato nella differenza fra il prezzo di aggiudicazione iniziale e quello infine realizzato nelle successive aste.

G) Il Notaio incaricato per l'atto di compravendita conseguente all'aggiudicazione definitiva da parte del Giudice Delegato, sarà designato dalla Curatela.

H) Saranno definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.



I) PUBBLICITA' STRAORDINARIA. L'avviso di vendita sarà pubblicato almeno una volta e per estratto (omesso il nominativo del fallito) su **LA STAMPA**, e sarà inserito integralmente sul **PVP**, e sul sito del gestore dell aste unitamente all'estratto peritale ed a copia della perizia, il tutto **almeno 45 giorni prima** della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

J) Gli immobili saranno visionabili previ accordi con la Curatela fino a 5 giorni prima dell'udienza fissata per l'apertura buste ed eventuale gara.

K) L'avviso di vendita verrà notificato a mezzo PEC a ciascuno dei creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale prima del completamento delle operazioni di vendita.

L) Condizionatamente all'avvenuto saldo integrale del prezzo il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art.108 II comma L.F.. La cancellazione delle formalità verrà delegata al medesimo Notaio incaricato dalla Curatela per il rogito dell'atto di compravendita, sempre a totale carico dell'aggiudicatario.

Tutto ciò premesso, lo scrivente Curatore

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la vendita degli immobili del fallimento secondo le modalità e condizioni indicate in premessa.

Con ossequio.

Torino, 4 aprile 2023



Il Curatore
Dott. Massimiliano Basilio



