

Tribunale di Novara
Concordato Preventivo: RG n. 5/2012
Giudice Delegato: Dott.ssa Veronica Zanin
Commissario Giudiziale: Dott. Andrea Baldi
Liquidatore: Avv. Paolo Borgna

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Il Liquidatore della Procedura in epigrafe, Avv. Paolo Borgna, con studio in Novara, Corso Cavallotti, 7

premesse che

- il Tribunale di Novara con decreto del 12/06/2013 dichiarava l'apertura della procedura di concordato preventivo della società ' [REDACTED] ' e nominava il sottoscritto Liquidatore della procedura in sostituzione, in data 22/06/2017;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad una quinta asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Liquidatore

AVVISA

che il giorno **13/11/2024** alle ore 12.00 procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive del Tribunale di Novara*" (in seguito "*Regolamento*") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su lotto di terreno, completamente recintato, della superficie catastale di mq 1.538,00, con soprastante fabbricato, categoria industriale, composto da due piani fuori terra (terreno e primo) ed uno seminterrato.

Il lotto è in zona periferica denominata “zona industriale sud”

L’immobile risulta così composto:

- *piano seminterrato*: (raggiungibile con scala interna pedonale e rampa carraia) locale uso laboratorio, due ripostigli, spazio montacarichi (non presente) e vano scala di collegamento con il piano superiore, superficie mq 552,00;

- *piano terreno*: locale uso laboratorio, atrio ingresso, locale uso ufficio, servizi igienici, oltre a spazio montacarichi (non presente), e vano scala di collegamento con il piano superiore, superficie mq. 572,00;

-esterno – locale centrale termica, superficie commerciale di circa mq. 15,00 e tettoia della superficie di mq. 37,00;

- *piano primo* (con accesso dal vano scala di proprietà dell’unità sottostante) – unità immobiliari realizzate sul lastrico solare, in costruzione: appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, tre camere e doppi servizi della superficie commerciale di circa mq. 150,00; due locali uso uffici, locale archivio, due servizi igienici della superficie commerciale di circa mq. 61; le due unità immobiliari sono collegate da corridoio verandato della superficie di circa mq. 29,00, oltre a parte della copertura piana del capannone (lastrico solare) della superficie di circa mq. 240,00, usufruibile come terrazzo. Detta unità immobiliare (intero lastrico solare) risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione, Notaio [REDACTED] - Repertorio [REDACTED] trascritto ai n. [REDACTED] immobile che nel piano concordatario è stato messo a disposizione dei creditori con autorizzazione alla vendita a favore della massa.

Oltre ai beni sopradescritti sono presenti anche appezzamenti di terreno, della superficie catastale di mq. 182,00, posti all’esterno della recinzione del capannone, utilizzati come strada facente parte delle Vie Dalla Chiesa e Grai, sulle quali la proprietà affaccia.

Il compendio risulta rappresentato come segue:

Catasto Terreni del Comune di Romagnano Sesia (NO)

- foglio 35, mappale 643, Ente Urbano di are 15,38

Unità immobiliare adibita a capannone:

Catasto Fabbricati del Comune di Romagnano Sesia (NO)

- foglio 35, mappale 643, piano S1-T, categoria D/1, rendita € 7.333,69

Appezamenti di terreno:

Catasto Terreni del Comune di Romagnano Sesia (NO)

- Foglio 35, mappale 557, seminativo classe 1, are 0,62, RD € 0,48, RA € 0,38
- Foglio 35, mappale 559, seminativo classe 1, are 0,36, RD € 0,28, RA € 0,22
- Foglio 35, mappale 561, seminativo classe 1, are 0,82, RD € 0,64, RA € 0,51
- Foglio 35, mappale 562, seminativo classe 1, are 0,02, RD € 0,02, RA € 0,01

Situazione urbanistica e catastale:

L'area su cui sorgono gli immobili è individuata urbanisticamente nel PRG del Comune di Romagnano Sesia come "*aree di riordino, di completamento e per nuovi produttivi (NIP)*", normata dall'art. 28, delle NTA, mentre i terreni esterni alla recinzione sono con destinazione "*a strada*"

Il capannone risulta avere certificato di agibilità in data 06/03/1995, l'unità produttiva è stata realizzata in conformità dei permessi autorizzativi rilasciati, ad eccezione della tettoia posta in adiacenza alla testata di est che non risulta indicata in nessun elaborato grafico e per la quale sarà necessario procedere a sanatoria.

L'appartamento e gli uffici posti al piano primo (lastrico solare) hanno avuto permesso di costruire n. 20/2004 del 05/07/2004, richiesta di permesso di costruire in sanatoria (pratica edilizia n. 2409), inoltrata il 30/10/2008, protocollo 8892, con parere favorevole, della commissione edilizia in data 26/10/2009, subordinato a condizioni che non sono mai state ottemperate e, pertanto, sanatoria da considerarsi attualmente scaduta. Dovrà, pertanto, essere ripresentata nuova domanda di sanatoria.

Vi è, inoltre, obbligo di indicare, alla stipula dell'atto notarile, il vincolo tra l'attività produttiva sottostante e l'appartamento (quindi le due unità non sono commercializzabili singolarmente).

Per tutto quanto non indicato si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Rho in data 11/01/2013 ed al successivo aggiornamento della stessa del 21/05/2018.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene:

Gli immobili risultano liberi.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 181.026,00 (Euro centoottantunomilazeroventisei/00),

Offerta minima: € 135.770 (Euro centotrentacinquesettecentosettanta/00), pari al 75% circa del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. **Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il sistema telematico suddetto, con le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento, entro le ore 12:00 del giorno 12/11/2024 (giorno antecedente a quello della udienza di vendita).**

a. Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di concordato e recante codice IBAN IT54Q0503410101000000000143 specificando nella causale del bonifico **RG N. 5 / 2012, lotto n. 1, cauzione**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale “RG N. 5/2012, lotto numero 1, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte, e lo svolgimento dell'eventuale gara, sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le offerte verranno aperte dal Liquidatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, con inizio subito dopo la deliberazione sulle offerte, quindi inizierà il giorno 13/11/2024 alle ore 12:00 e terminerà il giorno 20/11/2024 alle ore

12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Liquidatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) da trasmettere al Commissario Giudiziale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

c. Visite.

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il Liquidatore, Avv. Paolo Borgna, con studio in Novara, Corso Cavallotti, 7, al numero 0321/35388 che concorderà data e orari con gli interessati

d. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto, è di 60 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente della procedura, recante codice IBAN IT54Q0503410101000000000143 specificando nella causale del bonifico **RG N. 5/2012 lotto 1, saldo prezzo e diritti d'asta**. Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al Liquidatore. **Il residuo prezzo ed i diritti d'asta devono essere versati nel termine fissato.** In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dal Liquidatore in conto spese, salvo conguaglio.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Liquidatore non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti *“visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo”*.

Sono 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 dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Il giudice delegato, su istanza della società in concordato, del comitato dei creditori 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, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, 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, con la sola eccezione dei *“Gravami non cancellabili”* eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento di proprietà, in seguito ad aggiudicazione definitiva del bene, avverrà avanti Notaio designando a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omesso il nominativo della ditta in concordato e di eventuali terzi, sarà pubblicato:

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.novara.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il Liquidatore, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Liquidatore Avv. Paolo Borgna, con studio in Novara, Corso Cavallotti, 7, tel. 0321/35388, fax 0321624416, e-mail segreteria@studiolegaleborgna.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Novara, li 18/09/2024

Il Liquidatore
Avv. Paolo Borgna