

Tribunale di Novara
Fallimento: RG n. 33/2018
Giudice Delegato: Dott.ssa Veronica Zanin
Curatore: Avv. Paolo Borgna

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

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

premesse che

- il Tribunale di Novara, con sentenza del 25/06/2018 dichiarava il fallimento della ditta individuale n.33/2018 e nominava il sottoscritto curatore della procedura;

- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

AVVISA

che il giorno **26/11/2024** alle ore **12,00**, procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, 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 – sito in Romagnano Sesia (NO), Via Ministro Caccia n.16 (già n. 18)

LOTTO 2 – sito in Prato Sesia (NO), Via al Cimitero

* * *

LOTTO 1 – sito in Romagnano Sesia (NO) Via Ministro Caccia n.16 (già n. 18)

Quota di intera piena proprietà di:

A) unità immobiliare, ad uso residenziale, posta a piano primo e secondo raggiungibile da vano scale partente dal piano terreno e che attraversa l'unità nei due piani, proseguendo sino all'unità posta al piano terzo di proprietà di terzi (pertanto per il raggiungimento del terzo piano esiste servitù di transito attraverso l'unità ai piani sottostanti).

L'appartamento è composto da piano primo, atrio, cucina, due camere, piccolo bagno verso strada e piccolo balcone verso cortile della superficie commerciale di circa 94 mq.

Al piano secondo, atrio, tre camere e bagno, oltre a balcone verso strada, della superficie commerciale di circa 92 mq.

Vi sono come accessori dell'unità: una cantina di piena proprietà posta al piano interrato della superficie di circa 20 mq.; la quota di $\frac{1}{2}$ di comproprietà di un ripostiglio di circa mq.16,00 e di un sottoscala di circa mq.3,00 posti al piano terreno e la quota di $\frac{1}{2}$ di comproprietà dell'androne carraio.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Romagnano Sesia come segue:

Foglio 20, mappale 1160, subalterno 6, P. S1-T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 8,5, superficie catastale mq.201, rendita catastale euro 307,29.

B) Quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di locale autorimessa della superficie di mq.35.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Romagnano Sesia, come segue:

Foglio 20, mappale 1160, subalterno 7, P.T., categoria C/6, classe 2, mq. 28, superficie catastale mq.34, rendita catastale euro 70,86.

NOTA: relativamente all'immobile sopra descritto, censito, come detto al Foglio 20, mappale 1160 subalterni 6 e 7 a parziale rettifica di quanto indicato nella perizia redatta dal perito estimatore, per mero errore catastale, a livello toponomastico il civico indicato n.18 della Via Ministro Caccia va inteso, invece, il civico n. 16.

Catastalmente, infatti, le unità sono indicate al n.18 e dovrà essere l'aggiudicatario del bene (L. 47/85 e s. m. art. 17) nei successivi 120 giorni dal decreto, ad eseguire le opportune modifiche.

Si allega opportuna dichiarazione del perito del 27/07/2021.

Conformità edilizia

Entrambi gli immobili sono stati realizzati anteriormente al 01/09/1967. Esaminati gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Romagnano Sesia, si è verificato che all'interno dell'appartamento sono state apportate delle modifiche con diversa distribuzione degli spazi interni e, al piano primo, è stato realizzato un balcone verso il cortile. Per la regolarizzazione di detta situazione dovrà essere presentata domanda di SCIA in sanatoria con pagamento dell'ammenda e dei diritti, attualmente quantificabili in circa euro 1.000,00 oltre ai costi professionali quantificabili in circa euro 1.000,00 oltre accessori.

Conformità catastale

Anche a livello catastale, per quanto riguarda l'appartamento, non vi è conformità tra la planimetria depositata e la situazione riscontrata in loco, perciò dovrà essere presentata la scheda di variazione ed

aggiornamento i cui costi sono quantificabili in euro 500,00 oltre accessori ed oltre diritti in circa euro 50,00.

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: occupato dal fallito.

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

Prezzo base: €16.019,00 (Euro sedicimiladiciannove /00

Offerta minima: €12.014,00 (Euro dodicimilaquattordici), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/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.

* * *

LOTTO 2 – sito in Prato Sesia (NO), Via al Cimitero

Terreni della superficie catastale di complessivi mq. 14.134,00, posti in zona esterna, in prossimità del fiume Sesia, con accesso dalla Via Al Cimitero così identificati al Catasto Terreni:

- Foglio 9, mappale 630, seminativo, classe 1, are 1.40, R.D. euro 0,87, R.A. euro 0,83
- Foglio 9, mappale 631, seminativo, classe 1, are 0.74, R.D. euro 0,46, R.A. euro 0,44
- Foglio 9, mappale 632, seminativo, classe 1, are 9.40, R.D. euro 5,83, R.A. euro 5,58
- Foglio 9, mappale 633, seminativo, classe 1, are 8.40, R.D. euro 5,21, R.A. euro 4,99
- Foglio 9, mappale 634, seminativo, classe 1, are 9.90, R.D. euro 6,14, R.A. euro 5,88
- Foglio 9, mappale 635, prato arborato, classe 2, are 10.10, R.D. euro 4,43, R.A. euro 4,69
- Foglio 9, mappale 636, seminativo arborato, classe 2, are 12.60, R.D. euro 7,16, R.A. euro 7,16
- Foglio 9, mappale 637, seminativo, classe 2, are 15.20, R.D. euro 8,64, R.A. euro 8,64
- Foglio 9, mappale 1159 (ex870), ente urbano di are 15.10
- Foglio 9, mappale 638, seminativo, classe 2, are 7.10, R.D. euro 4,03, R.A. euro 4,03
- Foglio 9, mappale 1182 (ex 655 parte), seminativo, classe 2, are 9,90, R.D. euro 5,62, R.A. euro 5,62
- Foglio 9, mappale 1183 (ex 655 parte), seminativo, classe 2, are 3,20, R.D. euro 1,82, R.A. euro 1,82
- Foglio 9, mappale 1184 (ex 655 parte), seminativo, classe 2, are 3,90, R.D. euro 2,22, R.A. euro 2,22

Tra i confini a corpo ed in contorno partendo da nord: mappali 1045, 629, 628, strada, mappale 1340, strada, mappali 1179, 1236, 639, e Via Cimitero.

- Foglio 9, mappale 1176, seminativo arborato, classe 2, are 0.90, R.D. euro 0,51, R.A. euro 0,51

Tra i confini in contorno partendo da nord: mappali 1236, 1179 e 651.

- Foglio 9, mappale 1174, seminativo, classe 2, are 24.70, R.D. euro 14,03, R.A. euro 14,03
- Foglio 9, mappale 645, seminativo, classe 2, are 3,00, R.D. euro 1,70, R.A. euro 1,70

- Foglio 9, mappale 646, seminativo, classe 2, are 5,80, R.D. euro 3,29, R.A. euro 3,29

Tra i confini a corpo ed in contorno partendo da nord: mappali 644, 643, 648, 650, 651, 1179 beni su altro foglio, mappale 675 e Via Cimitero.

Si fa presente che sul mappale 1159 è stata edificata una tettoia, chiusa su tre lati, della superficie di mq. 180,00 che risulta censita al Catasto fabbricati al Foglio 9, mappale 1159, categoria C/7, classe U, mq.170, superficie catastale mq.322, rendita catastale euro 166,82.

Urbanistica e conformità

Tutti i terreni (ad eccezione di una piccola porzione) sono inseriti nel PRG del Comune di Prato Sesia come “*aree agricole*”, normate dall’art. 9 della N.T.A..

La sola area censita al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 1176, di mq. 90,00 di superficie catastale, è inserita tra le “*aree per attività produttive ad elevata saturazione e/o con parziale compromissione*” normate dall’art.8.1 e 8.2 delle N.T.A.

La tettoia è stata originariamente edificata senza richiesta di autorizzazioni edilizie, e, successivamente, sanata con domanda di condono edilizio del 01/03/1995 prot.756 a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del comune di Prato Sesia della Concessione Edilizia in sanatoria n.1 del 18/09/2001.

Conformità catastale

A livello catastale sia l’estratto di mappa che la scheda sono conformi alla situazione rinvenuta.

Stato di possesso

Le aree risultano libere.

Prezzo base: €9.611,00 (Euro novemilaseicentoundici/00)

Offerta minima: €7.208,00 (Euro settemiladuecentotto/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/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.

* * *

1. 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.

L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura.

Qualora l’aggiudicatario non lo esenti, il Curatore procederà alla liberazione dell’immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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, con le**

modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento, entro le ore 12:00 del giorno 25/11/2024 (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 al fallimento e recante codice IBAN **Banca BPM IT 42 H 05034 10100 000000041568** specificando nella causale del bonifico **RGF N. 33/2018, lotto n. __, cauzione**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "RG N. 33/2018 - lotto _____, 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 Curatore 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 abilitano 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 26/11/2024 e terminerà il giorno 03/12/2024 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 **Curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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 Curatore, Avv. Paolo Borgna, nei giorni da lunedì a venerdì, al numero 0321/35388.

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 90 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente della procedura, recante codice IBAN **Banca BPM IT 42 H 05034 10100 000000041568** specificando nella causale del bonifico **RG N. 33/2018 - lotto _____, saldo prezzo.** 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 Curatore. **Il residuo prezzo ed i diritti d'asta, se docuti, 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 Curatore in conto spese, salvo conguaglio.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Curatore 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 del fallito, 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 della proprietà avverrà tramite atto notarile formalizzato a cura di un Notaio indicato dalla Procedura, a spese dell'aggiudicatario. Entro la data di stipula e comunque all'atto del rogito, da effettuarsi entro tre mesi, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento dell'intero prezzo e degli oneri ad esso connessi.

In mancanza, il deposito cauzionale verrà trattenuto a titolo di risarcimento danni.

Le spese di cancellazione di ipoteche e gravami, saranno a carico della Procedura.

PUBBLICITÀ

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

- per estratto, sul giornale La Stampa – Foglio di Novara
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.novara.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.
- sul portale delle Vendite Pubbliche

VARIE

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

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore Avv. Paolo Borgna, con studio in Novara, Corso Cavallotti, 7, tel. 0321/35388, fax 0321/624416, 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, 16 Settembre 2024

Il Curatore
Avv. Paolo Borgna

