

## Bellassai – Bertoldo & Associati

Salvatore Bellassai Lucia Bertoldo

dottori commercialisti

Via Palestro, 31 – 10015 IVREA (TO)

Codice Fiscale e Partita Iva: 08558530013

Tel. 0125424825 – 012543694 \* Fax 012540394

E-mail: [s.bellassai@bellassaibertoldo.it](mailto:s.bellassai@bellassaibertoldo.it)

[info@bellassaibertoldo.it](mailto:info@bellassaibertoldo.it)

### TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

#### Sezione Fallimenti

**Fallimento della società ██████████ - Nr. 30/2017 Reg. Fall.**

**Oggetto: Istanza n. 9 per richiesta di autorizzazione del Giudice Delegato alla vendita dei beni immobili e mobili.**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato dottor Marco Bottallo.

Il sottoscritto dottor Salvatore Bellassai, curatore del fallimento della società indicata in oggetto, con studio in Ivrea, Via Palestro n. c. 31, espone quanto segue.

Premesso che

- La società ██████████ in fallimento è proprietaria sia di beni immobili che di beni mobili.
- I beni mobili sono stati appresi al Fallimento in seguito all'erezione del verbale di inventario.
- I beni immobili sono stati presi in consegna dal curatore ex art. 88, 2 c., l. f. trascrivendo la sentenza di fallimento nei pubblici registri.
- Il curatore previa autorizzazione del Signor Giudice Delegato ha provveduto alla nomina del perito estimatore dei beni caduti nel fallimento, individuato nel professionista Geometra Valter Cisi il quale, esperite le operazioni necessarie, ha consegnato la perizia di valutazione dei beni immobili e dei beni mobili che si trovano inserite nel fascicolo del fallimento.
- Il sottoscritto curatore fallimentare ha predisposto il programma di liquidazione, dove è stato indicato, tra l'altro, la modalità della vendita dei beni caduti nel fallimento, precisando che si sarebbe preferito effettuare un'unica vendita, sia degli immobili che dei mobili, da effettuarsi sempre con procedura competitiva, ex artt. 105 e 107 l. f.



- I beni di cui si propone la vendita sono così descritti nella perizia redatta dal Geometra Valter Cisi:

- Beni mobili:

**LOTTO 1) MACCHINARI ED ATTREZZATURE VALORE €. 5.000,00**

**LOTTO 2) ARTICOLI DI TESSUTI E STOFFE PRESENTI IN MAGAZZINO ED IN CATALOGHI VALORE €. 75.000,00**

**LOTTO 3) FURGONE MERCEDES SPRINTER VALORE €. 3.500,00**

- Beni Immobili:

- In **Lotto Unico**: Fabbricato sito nel Comune di Montechiaro d'Asti (AT), Strada Stazione n. 83/84 censito al Catasto Fabbricati (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

- Cabina elettrica, al Foglio 11, n. 480, sub 1, Categoria D/7, rendita catastale € 25.82;
- Plesso produttivo, al Foglio 11, n. 638, Sub 1, Categoria D/7, rendita catastale € 6.160,00;
- Abitazione, al Foglio 11, n. 638, sub 2, Categoria A/2, rendita catastale € 260,29;
- Lastrico solare, al Foglio 11, n. 638, Sub 3, Tetto, mq. 2650.

così descritti:

- Fabbricati a destinazione produttiva di vecchia edificazione con area pertinenziale antistante ed attigua, il tutto sviluppato su una superficie di mq. 2900, oltre ad abitazione al piano primo e cabina elettrica in corpo staccato e più precisamente composti, con riferimento alle planimetrie catastali in :

- cabina elettrica di vecchia edificazione (ante 1° settembre 1967) in corpo unico e staccato, con tutte le servitù attive e passive, passaggi soliti e sin qui praticati per l'accesso ed il recesso, sia dal plesso produttivo che dalla via pubblica, individuata a Catasto Terreni sulla particella N. 550 del FG. 11 del Comune di Montechiaro d'Asti e censita a Catasto Fabbricati al Foglio 11, N. 480 sub. 1, con una consistenza di mq. 13 ed un volume di mc. 65, alle coerenze di altra cabina elettrica indicata con il sub. 2, la particella n. 550 a più lati e la particella n. 534 ad un solo lato, salvo altre o variate;



- capannone industriale di vecchia edificazione composto da due strutture affiancate ad uso lavorazione con annessi locali accessori, servizi, uffici e disimpegni vari al piano terra, oltre a locali di servizio al piano primo e area pertinenziale; il tutto individuato a Catasto Terreni sulla particella N. 638 del FG. 11 del Comune di Montechiaro d'Asti (già parte del mappale n. 174 e con il mappale n. 549 del Foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Montechiaro d'Asti) e censito a Catasto Fabbricati al Foglio 11, N. 638 sub. 1, con una consistenza di mq. 1600 circa per il corpo principale e mq. 200 circa per i bassi fabbricati (tettoie) ad uso deposito, sia attigui che in corpo staccato, completo di tutte le forniture, attrezzature, sistemi e impianti previsti per lo svolgimento dell'attività ivi insediata, con annessi locali di servizio e tecnici e con espresso riferimento alla planimetria catastale che risulta corrispondente allo stato di fatto; il tutto alle coerenze della Strada Regionale Asti-Chivasso e delle particelle n. 644, 551, 545, 173,66 e 448, stesso foglio, salvo altre o variate. Si è provveduto a fare redigere Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo 2017 111578 0079 da cui si evidenzia una classe energetica "G".

- abitazione al piano primo composta da: disimpegno, due ripostigli, due servizi igienici, cucina, sala da pranzo, soggiorno, due camere e balcone e censita a Catasto Fabbricati al Foglio 11, N. 638 sub. 2; il tutto avente consistenza catastale di vani 6 e una superficie di mq. 130, alle coerenze della particella 644 ad un lato e della particella 638 a più lati, salvo altre o variate. Si è provveduto a fare redigere Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo 2017 111578 0076 da cui si evidenzia una classe energetica "G".

- lastrico solare, censito al F. 11, N. 638 sub. 3 di mq. 2650, di fatto rappresentato dal tetto di copertura dell'intero plesso (con riferimento alla superficie catastale del lastrico solare, indicata in visura in mq. 2650 si ritiene tale quantità errata, sia in riscontro ad un controllo eseguito graficamente sulle planimetrie e sugli elaborati grafici presenti in banca dati, sia per raffronto diretto ed oggettivo con la superficie catastale dell'intera particella, n. 638, indicata in mq. 2900 totali; pertanto si ritiene plausibile considerare corretta una superficie di mq. 1650 a fronte di quella dichiarata in mq. 2650, ovvero l'intera superficie coperta (mq. 1600) oltre alle



sporgenze di gronda (mq. 50). Tale appunto deriva solamente da una verifica attenta dello stato dei luoghi con quanto indicato sulla documentazione reperita. Tale differenza non ha ripercussioni o incidenze sulla stima che si andrà a redigere in quanto, nello stato di fatto attualmente presente in loco, non vi sono “lastrici solari” ma solamente una copertura in lastre ondulate tipo “ETERNIT” contenenti fibre di amianto. Si suppone che la creazione catastale del “lastrico solare” sia stata fatta a suo tempo per la realizzazione di un impianto fotovoltaico a tetto; rimasto appunto nelle “intenzioni” e mai realizzato.

Il valore del Lotto Unico dei beni immobili è di euro 358.100,00 (trecento cinquantotto mila//00), oltre imposte di legge.

---000---

Si descrive di seguito il regolamento disciplinante le operazioni di vendita dei beni immobili e dei beni mobili come indicato nel programma di liquidazione.

**VENDITA SENZA INCANTO - REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE IRREVOCABILI INERENTI L'ACQUISTO DEI BENI IMMOBILI E DEI BENI MOBILI.**

A) Con sentenza del 10 maggio 2017, depositata in Cancelleria l'11 maggio 2017 il Tribunale di Asti ha dichiarato il fallimento della società ██████████ nominando Giudice Delegato la Dottoressa Teresa Maria Francioso (sostituito poi dal Dottor Marco Bottallo) e curatore il Dott. Salvatore Bellassai.

B) Successivamente è stato approvato il programma di liquidazione ove si è prevista la vendita, anche in blocco, dei beni mobili e immobili suddivisi in lotti.

C) Con il presente regolamento s'intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte, nonché i criteri che saranno adottati per la valutazione delle stesse.

1. Ai fini del presente regolamento si intende: per procedura fallimentare, Il Fallimento nr. 30/2017 del Tribunale di Asti della società ██████████; per aggiudicatario: il soggetto che la procedura fallimentare ha individuato quale possibile acquirente del lotto, o dei lotti in blocco. Soggetto obbligato, così,



all'acquisto e al versamento del prezzo; cauzione: la somma di danaro versata per mezzo di assegni circolari all'atto della presentazione della proposta irrevocabile d'acquisto (e suoi miglioramenti) pari al 10 per cento del prezzo complessivamente offerto. La cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" – salvo il risarcimento del danno ulteriore – laddove non sia versato l'intero prezzo a mezzo assegni circolari, nei termini indicati dalla procedura fallimentare; soggetto partecipante: colui che ha presentato un'offerta di acquisto.

Tutto ciò premesso si indicano, qui di seguito, le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte. Tanto dichiarando che è nell'interesse della procedura privilegiare *ex art. 105 l. fall.*, offerte che prevedano l'acquisto in blocco di tutti i lotti dei beni mobili ed immobili.

Oggetto dell'offerta di acquisto irrevocabile potranno allora essere complessivamente o singolarmente i lotti dei beni mobili e immobili indicati di seguito.

### **Beni mobili ed immobili**

#### **Modalità di vendita senza incanto**

1. I beni mobili e immobili per i quali si è interessati a ricevere offerte, sono suddivisi in lotti, i beni sono identificati nell'inventario e valutati nella perizia.
2. Le offerte irrevocabili d'acquisto devono essere depositate in busta chiusa, almeno entro le ore 12.00 del giorno prima della data di udienza fissata per la vendita presso lo studio del curatore fallimentare delegato alla vendita dal Giudice Delegato e recare, all'esterno, le seguenti indicazioni: "Fallimento N. 30/2017 del Tribunale di Asti". Il curatore fallimentare delegato alla vendita al momento della consegna della busta contenente l'offerta indicherà il giorno di udienza, la data e l'ora di consegna dell'offerta, in busta chiusa, insieme con il cognome e il nome del soggetto che ha consegnato la busta. L'offerta potrà essere spedita con lettera raccomandata all'indirizzo del curatore fallimentare, purché pervenga nei termini indicati.
3. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito. L'offerente deve indicare nell'offerta il lotto o i lotti che si intendono acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al prezzo base dell'avviso) che non potrà essere inferiore al 75% del



prezzo base di vendita. All'offerta occorre allegare: una marca da bollo di € 16.00 ( di altro valore, se variata, a norma di legge), la cauzione pari al 10% del prezzo offerto con assegno circolare non trasferibile intestato a: " Fallimento n. 30/2017 del Tribunale di Asti ".

4. In aggiunta al prezzo offerto per l'acquisto, il proponente deve dichiarare di accollarsi gli oneri, anche tributari, che dovessero rendersi necessari per perfezionare l'acquisto dei beni.

5. La vendita avverrà senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni, come visti e piaciuti, sicché l'alienazione degli stessi avverrà nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento. In nessun caso – di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro – il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese.

6. All'udienza il curatore fallimentare delegato apre le buste e delibera sulla convenienza dell'offerta. Se vi sono più offerte valide si svolge tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull'offerta più alta. Il termine di pagamento è di giorni novanta dall'aggiudicazione.

Si ribadisce che le proposte irrevocabili d'acquisto potranno avere ad oggetto a titolo esemplificativo:

- a) tutti i lotti di beni indicati nell'avviso di vendita;
- b) un singolo lotto di beni;
- c) più lotti considerati in blocco, con offerta per singolo lotto.

Si ribadisce che si prediligeranno offerte che tendano all'acquisto di tutti i lotti di beni, in blocco.

7. Gli interessati sono tenuti a formulare proposta scritta. L'offerta dovrà essere irrevocabile secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c. con un termine di irrevocabilità di 120 giorni. La proposta, oltre a possedere i requisiti di completezza desumibili anche dal presente regolamento, dovrà indicare il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) al quale ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare, copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e, in caso di società, la visura aggiornata del Registro Imprese dove



essa è iscritta, oltre alla copia del documento di identità del legale rappresentante o del suo procuratore.

8. Le offerte d'acquisto dovranno pervenire, in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno prima di quello fissato per l'udienza di vendita presso lo studio del curatore fallimentare delegato alla vendita dal Giudice Delegato. All'offerta dovrà essere allegato: una marca da bollo di € 16,00 (o di altro valore, se variata, a norma di legge); assegno circolare non trasferibile pari al 10 per cento dell'importo offerto intestato a "Fallimento n. 30/2017 del Tribunale di Asti" oltre ai documenti di cui al punto precedente.

9. Nella proposta si dovranno specificare i singoli lotti di beni ovvero tutti i lotti di beni in blocco, che si intendono acquistare.

10. Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente; nella vendita senza incanto non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

11. Il curatore delegato alla vendita provvederà all'apertura delle buste, della quale sarà redatto verbale.

12. Il curatore delegato alla vendita selezionerà la proposta ritenuta più conveniente per la procedura tenendo conto del prezzo offerto e della possibilità della vendita in blocco dei beni, quale ipotesi da privilegiare nei termini di cui all'art. 105 l. fall. Si specifica che sarà nella discrezionalità della procedura decidere di non alienare il bene o i beni sebbene in presenza di offerte, essendo in ciò la procedura pienamente autonoma.

13. La vendita avverrà senza garanzia di vizi e nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento, come visti e piaciuti.

A tal fine gli interessati avranno la possibilità di visionare i beni prima della formulazione dell'offerta. In tal caso saranno tenuti ad inviare la richiesta via fax al n. 0125/1926680 o a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo: [atf302017@procedurepec.it](mailto:atf302017@procedurepec.it) ed un incaricato del curatore provvederà a fissare un appuntamento finalizzato alla visione.



14. Una volta conclusa la vendita la procedura fallimentare autorizzerà gli altri partecipanti risultati non aggiudicatari al ritiro di proposta e cauzione.

15. Laddove, invece, il curatore delegato alla vendita ritenga che per tutti o alcuni lotti dei beni, le offerte giunte non siano soddisfacenti, provvederà a comunicare via fax o tramite Pec ai vari offerenti il mancato esito delle proposte invitandoli al ritiro degli assegni presso la segreteria dello studio.

16. Laddove, alla procedura fallimentare, dovessero pervenire due o più offerte di acquisto di pari importo o valutabili di identica convenienza, si svolge fra gli offerenti una gara al rilancio sull'offerta più alta. Per i beni mobili l'aumento minimo sarà di € 500,00 o suoi multipli per i beni immobili l'aumento minimo sarà di € 1.000,00 o suoi multipli

17. Dopo l'aggiudicazione e solo dopo avere effettuato il versamento dell'intero prezzo della vendita e delle imposte dovute, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, i beni mobili dovranno essere asportati dall'immobile dove sono custoditi. In caso di ritardo è previsto il pagamento di una penale di € 150 per ogni giorno di ritardo che, decorsi 10 giorni di ritardo, diventerà di € 300,00 per ogni giorno successivo al decimo giorno di ritardo. Il soggetto, persona fisica o giuridica, risultante aggiudicatario dei beni posti in vendita, dovrà provvedere alla pulizia dei locali dopo lo sgombero dei beni mobili acquistati ed allo smaltimento di tutti i rifiuti prodotti nel corso dell'attività di sgombero e nel trasporto dei beni e a provvedere allo smaltimento di tutti i rifiuti, compresi quelli speciali eventualmente prodotti durante le operazioni di asporto dei beni, fornendo al curatore copia della documentazione di smaltimento prevista dalla legge. Il soggetto, persona fisica o giuridica risultante aggiudicatario dei beni posti in vendita dovrà consegnare al curatore fallimentare, prima di iniziare l'attività di sgombero e trasporto dei beni, idonea documentazione assicurativa contro i danni che possono essere causati a terzi e/o all'immobile dove i beni sono custoditi durante le operazioni di smontaggio e di trasporto dei beni mobili venduti.

Il termine di pagamento del prezzo, dedotta la cauzione, comprese le imposte dovute, è di giorni 90 dall'aggiudicazione.



Se l'istante non partecipa, senza giustificato e documentato motivo, la cauzione potrà essere confiscata a norma di legge.

#### DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, dovrà essere versato entro i termini sopraindicati, mediante assegno circolare **non trasferibile** intestato a: < Fallimento N. 30/2017 del Tribunale di Asti >.

In occasione del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovranno altresì risultare corrisposti, in conformità alle indicazioni del curatore delegato, gli importi necessari per il pagamento delle spese relative alla vendita (Iva, registro, trascrizione ecc.), nonché adempite ulteriori prescrizioni impartite in proposito, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso alla consegna dei beni e alla emissione della fattura di vendita, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

Per quanto concerne i beni immobili:

Gli interessati sono avvertiti che:

1. l'art. 585 comma 3 c. p. c. così testualmente dispone:

*“Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”.*

Pertanto gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al curatore in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la banca.

2. L'omesso versamento in termini del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

3. Il trasferimento della proprietà degli immobili aggiudicati avverrà con decreto di trasferimento del Signor Giudice Delegato soltanto dopo che sarà versato il prezzo



di aggiudicazione e le spese necessarie accessorie al trasferimento che saranno comunicate dal curatore.

### **PUBBLICITA'**

Un estratto del bando di vendita (omesse generalità della persona giuridica fallita) sarà:

- Pubblicato sul sito del Tribunale di Asti;
- Pubblicato almeno una volta su un giornale locale di Asti e sul sito internet del medesimo giornale;
- Inserito sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente all'avviso di vendita integrale e una copia della relazione peritale, il tutto almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.
- Inserito sul portale delle vendite pubbliche.

Visto quanto sopra esposto, si può procedere alla vendita dei lotti dei beni come formati dal perito e il sottoscritto curatore, considerato che non è stato costituito il Comitato dei Creditori, rivolge rispettosa

#### Istanza

Alla S.V.I. per l'autorizzazione alla vendita senza incanto con procedura competitiva dei beni mobili e immobili del fallimento con le modalità riportate nel programma di liquidazione approvato dal Signor Giudice Delegato.

Si resta a disposizione della S.V.I. e si porgono distinti ossequi.

Asti, li 23 luglio 2018

Il curatore fallimentare

Dr Salvatore Bellassai

