

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI

Sezione Fallimentare – Fallimento n. 12/2018

Giudice Delegato: Dr. Andrea CARENA

Curatore: Prof. Avv. Maurizio IRRERA

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto Prof. Avv. Maurizio IRRERA, con Studio in Torino – C.so Marconi n. 7, nella qualità di Curatore del Fallimento indicato in epigrafe, intende procedere alla vendita tramite procedura competitiva in unico lotto dell'immobile appreso all'attivo del Fallimento n. 12/2018 del Tribunale di Asti di seguito descritto, giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 13 dicembre 2018, vale a dire:

LOTTO UNICO NEL COMUNE DI ASTI

per la piena proprietà del seguente immobile:

unità immobiliare ad uso abitativo al piano secondo con pertinente cantina al piano interrato, sita nel Comune di Asti, Via Giuseppe Camisola n. 1, all'interno di un complesso condominiale di vecchio impianto denominato CONDOMINIO G. BOSIA, elevato su due/tre livelli fuori terra oltre interrato. L'unità è accessibile dal vano scala comune con ingresso da Via G. Camisola n. 1, connesso al balcone in capo a terzi sul quale possiede diritto di passaggio; l'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, una camera, bagno, balcone e cantina al piano interrato. Alle coerenze, da nord in senso orario: *i)* per l'appartamento: unità in capo a terzi, vuoto su cortile condominiale, ballatoio ed unità in capo a terzi, vuoto su Corso Gramsci; *ii)* per la cantina: corridoio condominiale, unità di terzi, terrapieno sottostante Via G. Camisola, unità in capo a terzi.

Tale immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti con i seguenti identificativi catastali: Foglio 79, n. 59, sub. 25, Sezione Urbana AT, Z.C. 1, piano 2-S, categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 55 (totale escluse aree scoperte mq. 55), r.c. € 96,06.

La vendita comprende la proporzionale quota di comproprietà di 14/1000 su tutto quanto per legge, uso e consuetudine costituisce parte condominiale indivisibile del complesso edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di vendita risulta occupato da terzo soggetto in assenza di contratto di locazione e deve pertanto considerarsi libero.

ACCERTAMENTI EDILIZIO-URBANISTICI

Gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Archivio storico del Comune di Asti hanno evidenziato la sussistenza di pratiche edilizie di epoca non recente, di molto anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici e risalenti all'ultimo ventennio del 1800, durante il quale i corpi principali costituenti il CONDOMINIO G. BOSIA vennero realizzati, trasformati ed ampliati. Recentemente sono state attuate opere di ristrutturazione, riguardanti principalmente le maniche e le porzioni in capo a terzi estranee alla procedura, mentre per ciò che attiene la manica in esame sono consistite in semplici interventi conservativi. Sulla base della documentazione rinvenuta, l'unità immobiliare può ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La planimetria catastale rappresenta pressoché correttamente la conformazione del bene, potendo evidenziarsi unicamente lievi differenze circa due nicchie nella cucina ed il tamponamento di altre due nel soggiorno e nella camera, nonché lieve spostamento del tramezzo tra cucina e soggiorno; nonostante la planimetria non sia perfettamente coerente con lo stato di fatto, le variazioni, di lieve entità, sono da ritenersi ininfluenti sul classamento e sulla rendita.

Per ulteriori informazioni sulla descrizione dell'immobile, anche con riferimento alla sua regolarità/destinazione urbanistica, si rinvia alla perizia di stima redatta dal perito incaricato, Geom. Michele GREGORIO, depositata in Tribunale e pubblicata sul sito www.pvp.giustizia.it.

La vendita viene effettuata in unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, come descritto nella predetta perizia di stima, a corpo e non a misura. Trattandosi di vendita forzata è espressamente esente da revocatoria e dall'applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, le quali pertanto non potranno essere per alcun motivo invocate. Sarà perciò esclusa qualsiasi dichiarazione e/o garanzia del Fallimento e/o del Curatore in relazione a vizi, irregolarità urbanistico-amministrative, carenze di qualunque tipo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile, oneri di qualsivoglia genere, *ivi* inclusi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con la sottoscrizione del contratto di vendita, la parte acquirente rinuncia esplicitamente ad ogni eccezione e/o pretesa nei confronti del Fallimento, in qualità di venditore.

Ogni onere fiscale connesso alla compravendita, così come le eventuali attività volte a completare e/o regolarizzare l'immobile (e le parti comuni) e le relative pratiche edilizie, saranno ad esclusivo onere e carico dell'acquirente, senza responsabilità per il Fallimento.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40, 6° comma, L. n. 47/1985.

* * * * *

In relazione al sopra descritto immobile, il Curatore:

Il Curatore pone in vendita il predetto immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al **prezzo base di € 19.500,00 (diconsi Euro diciannovemilacinquecento)** e contestualmente

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **14 gennaio 2025** ore 12,00 che si terrà presso il proprio studio in Torino – C.so Marconi n. 7. Le offerte segrete (di seguito, “**Offerte**”) dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno 13 gennaio 2025 e nei giorni e negli orari di apertura (dal lunedì al venerdì in orario 09.30/19.00), con le modalità e i termini di seguito indicati

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Possono presentare Offerte sia le persone fisiche, sia le persone giuridiche, con esclusione di quelle che, alla data di presentazione si trovino in stato di liquidazione o sottoposte a

procedure concorsuali o ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o cessazione dell'attività.

2. Le Offerte potranno essere presentate anche da avvocato per persona da nominare, *ex art.* 579, ultimo comma, C.p.c.
3. **Le Offerte**, non inferiori al prezzo minimo sopra indicato, dovranno pervenire dagli offerenti in busta chiusa, entro e non oltre il giorno 13 gennaio 2025 ore 12,00, presso lo Studio del Curatore, Prof. Avv. Maurizio IRRERA, in Corso Marconi n. 7 – Torino, in orario d'ufficio (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 19.00). Il plico contenente l'Offerta potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero da un incaricato del soggetto offerente munito di apposta delega, a cui verrà rilasciata ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna. La consegna del plico è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Fallimento e/o del Curatore ove, per qualsivoglia motivo, il plico non pervenga a destinazione entro il previsto termine di scadenza.
4. Sulla busta dovrà essere riportata esclusivamente la dicitura: “*Tribunale di Asti – Fallimento n. 12/2018 – Procedura competitiva del 14 gennaio 2025*”.
5. Le Offerte, su cui dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00 (Euro sedici/00), dovranno assumere la forma di proposta d'acquisto irrevocabile ed incondizionata e dovranno contenere:
 - a. l'indicazione del soggetto offerente, corredata da: *i) per gli offerenti persone fisiche*, copia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente, stato civile con indicazione del regime patrimoniale (ove coniugato), residenza e recapito telefonico, eventuale indirizzo PEC oppure, ove non posseduto, indirizzo di posta elettronica; *ii) per gli offerenti persone giuridiche*, visura camerale aggiornata oppure procura notarile o altro documento che attesti i poteri e la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta – di cui dovrà essere altresì fornita copia di un documento di riconoscimento in corso di validità – indirizzo PEC e recapito telefonico;
 - b. l'indicazione della procedura concorsuale a cui si riferisce (*Fallimento n. 12/2018 del Tribunale di Asti*);
 - c. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente bando e dei documenti ad esso allegati;
 - d. l'espressa accettazione di tutte le condizioni e i termini del presente bando, *ivi* incluse le condizioni di vendita *quivi* disciplinate;
 - e. l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere pari o superiore al prezzo minimo di € 19.500,00 o, comunque, al prezzo minimo ridotto *ex art.* 572 c.p.c.;
 - f. la specifica indicazione che l'Offerta è vincolante ed irrevocabile sino al 30.07.2025;
 - g. la seguente dichiarazione di impegno dell'offerente: «*il sottoscritto offerente si impegna a stipulare, a seguito di comunicazione di eventuale aggiudicazione definitiva da parte del Curatore, l'atto notarile di compravendita dell'immobile oggetto della procedura competitiva del 14 gennaio 2025 del Fallimento n. 12/2018 del Tribunale di Asti, presso Notaio scelto dal Fallimento, con*

impegno altresì a: i) versare il saldo del prezzo entro e non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita immobiliare; ii) accollarsi le spese dell'atto di vendita e ad esso connesse, nonché le imposte e le tasse anche per annotamenti, cancellazioni e trascrizioni, con espressa manleva per il Fallimento e/o il Curatore per qualsivoglia ulteriore onere, anche di natura tributaria».

All'Offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 12/2018 Trib. Asti" a titolo di cauzione, di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno verrà immediatamente restituito all'offerente.

Non saranno presi in considerazione i plichi consegnati oltre il termine perentorio di scadenza delle ore 12.00 del giorno 13 gennaio 2025 e/o contenenti un'Offerta inferiore al prezzo minimo e/o la cui cauzione sia inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Sono ammesse offerte a norma dell'art. 572, Cod. proc. civ., con riduzione fino ad un quarto del prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE, GARA E AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e la gara fra gli offerenti, se più d'uno, avrà luogo presso lo Studio del Curatore, **Prof. Avv. Maurizio IRRERA, in Torino – C.so Marconi n. 7, alle ore 12.00 del giorno 14 gennaio 2025.**

Il Curatore:

1. darà corso alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti;
2. procederà all'apertura dei plichi relativi a tutte le offerte validamente presentate ed alla constatazione della presenza ed alla verifica della regolarità dei documenti *ivi* contenuti, come indicati nel presente bando;
3. in caso di unica Offerta valida, il Curatore accoglierà senz'altro la medesima Offerta. Nell'ipotesi di mancata presenza dell'offerente, l'immobile sarà aggiudicato ugualmente in via provvisoria al medesimo unico offerente, anche se assente. Il Curatore informerà il medesimo giorno l'offerente dell'aggiudicazione provvisoria a mezzo PEC o *e-mail* all'indirizzo indicato nell'Offerta;
4. se vi sono più offerte valide, il Curatore effettuerà la gara partendo dall'offerta più alta ed assegnando un minuto di tempo per ciascun rilancio; l'immobile verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta a seguito dei rilanci. Il rilancio minimo dovrà essere non inferiore ad € 1.000,00 (Euro mille/00); allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente che abbia effettuato il rilancio. Nell'ipotesi in cui gli offerenti non vogliano partecipare alla gara e in caso di Offerte di pari importo, la partecipazione sarà aggiudicata a chi per primo ha depositato l'Offerta;
5. restituirà agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni versate, rimettendo nelle loro mani gli assegni circolari allegati alle rispettive Offerte.

Di tutte le operazioni di gara verrà redatto apposito verbale.

Il verbale di gara non ha valore di contratto. Gli effetti del contratto (incluso quello traslativo) si produrranno solo al momento della **stipula dell'atto notarile di compravendita che avverrà entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.**

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% a quello di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 107, L. Fall., il Curatore darà notizia della presente procedura competitiva agli eventuali creditori ipotecari e privilegiati, informando degli esiti della stessa il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori (se nominato), depositando la relativa documentazione.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 108, 1° comma, L. Fall., il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

La comunicazione della definitività dell'aggiudicazione avverrà non prima del decorso del termine di cui all'art. 108 l. Fall. Si precisa quindi che la ricezione delle offerte e il procedimento di selezione ed individuazione del miglior offerente, sino al completamento dell'*iter* per la vendita e alla definitiva scelta dell'acquirente con accettazione dell'offerta di acquisto, non comportano alcun impegno da parte del Fallimento e del Curatore né alcun diritto in capo agli offerenti se non alla restituzione della cauzione nei casi previsti.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'offerente, pena la perdita della cauzione, dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo, oltre alle imposte dovute per Legge, al momento della stipula dell'atto di compravendita, da effettuarsi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione dell'Offerta da parte del Fallimento, presso Studio notarile indicato dal Curatore.

In caso di inadempimento dell'originario definitivo aggiudicatario, fatta salva la perdita della cauzione dallo stesso versata e la possibilità per il Fallimento di dimostrare e chiedere il maggiore danno, si avrà l'automatico sub ingresso del secondo migliore offerente, che sarà quindi invitato dal Curatore ad effettuare il versamento del dovuto (prezzo, oltre imposte ed oneri tutti per il trasferimento della proprietà) e a stipulare il rogito notarile entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione.

Nel rogito notarile, il Curatore assume l'obbligo di procurare presso il Giudice Delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, 2° comma, L. Fall.

Tutte le spese, comprese le imposte e l'onorario del Notaio, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, compresi gli oneri per la cancellazione dei gravami e della trascrizione della sentenza di Fallimento. Si specifica che all'intavolazione del decreto di cui all'art. 108, 2° comma, L. Fall., provvederà, su incarico ed a spese dell'aggiudicatario, il Notaio rogante, cui il Curatore fallimentare provvederà a consegnare il numero necessario di copie autentiche del predetto decreto *ex art. 108, 2° comma, L. Fall.*

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà oggetto di pubblicazione tramite il portale www.astegiudiziarie.it

Torino, li 23.10.2024

Il Curatore
Prof. Avv. Maurizio IRRERA