

TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

FALL. N. 9/2017: \*\*\*

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Petronzi  
Curatore: Dott. Mario Leonardo Marta

**BANDO DI VENDITA**

Il presente documento (in seguito, “**Bando di Vendita**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita di quanto *infra* descritto, ai sensi degli artt. 105 e 107 L. Fall. (in seguito, “**Procedura di Vendita**”), giusta autorizzazione degli Organi della Procedura (**Allegato A**).

Si richiama l'attenzione degli interessati alle indicazioni del presente Bando di Vendita e suoi allegati tutti al fine della esatta individuazione del **Lotto Unico, come *infra* definito, oggetto del presente Bando di Vendita, posto in vendita a corpo “visto e piaciuto” nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, senza alcuna garanzia da parte del Fallimento e/o del suo Curatore.**

**1. PREMESSE.**

- 1.1 In data 3/9 marzo 2017, il Tribunale di Ivrea dichiarava il Fallimento di \*\*\*, C.F. e P.Iva \*\*\* (in seguito “**Fallimento**”).
- 1.2 La società fallita (in seguito “**§§§**”) è proprietaria di un immobile sito in Pont Canavese, via Guglielmo Marconi n. 30 (in seguito “**Stabilimento**”).
- 1.3 §§§ è altresì proprietaria di un importante compendio di beni mobili (in seguito “**Beni Mobili**”), collocati nello Stabilimento ove §§§ stessa svolgeva la propria attività produttiva.
- 1.4 Lo Stabilimento e i Beni Mobili presentano problematiche ambientali, che richiedono interventi di messa in sicurezza e bonifica permanente e comunque di adeguato smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti, in parte già accertate pur non essendo esclusa l'emersione di nuove criticità (**Allegato 1.4**). **I costi per l'intervento di messa in sicurezza e bonifica permanente e adeguato smaltimento di beni e/o materiali e/o sostanze**

dannose, pericolose ed inquinanti, sono a totale ed esclusivo carico dell'acquirente del Lotto Unico individuato in sede di Procedura di Vendita.

- 1.5 In conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione, il Fallimento esperisce la Procedura di Vendita volta alla cessione dello Stabilimento e dei Beni Mobili oggi di titolarità del Fallimento in lotto unico (in seguito "Lotto Unico").
- 1.6 Lo Stabilimento e i Beni Mobili che compongono il Lotto Unico sono meglio descritti nella perizia redatta dal dott. geom. Piero Grosso (in seguito "Perizia"; Allegato 1.6).
- 1.7 Con il presente Bando di Vendita, quindi, il Fallimento esperisce la Procedura di Vendita volta alla cessione del Lotto Unico secondo le modalità e le condizioni *infra* descritte.

## **2. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO OGGETTO DI VENDITA.**

2.1. La Procedura di Vendita ha ad oggetto il Lotto Unico composto da:

- a) lo Stabilimento a corpo "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e/o si troverà al momento della vendita, come definito e individuato nel presente Bando di Vendita e relativi allegati, e in particolare dal complesso immobiliare - industriale sito in zona semicentrale del concentrico del Comune di Pont Canavese (TO), con accesso pedonale e carraio principale su Via Marconi n.30 ed accesso carraio secondario da Via Valsoana, si estende su una superficie catastale di mq. 33.741 in unico corpo, su cui insistono una serie di capannoni e depositi anche su più livelli la cui complessiva superficie è pari a mq. 22.145 circa che si sviluppa su una superficie coperta mq. 16.300 circa.

Lo Stabilimento risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizi Catastali - Comune Censuario di PONT CANA-VESE, come segue:

### **Catasto dei Fabbricati**

#### **· Foglio 33 particella 349 subalterno 1**

Via Guglielmo Marconi n. 30, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 103 mq, Rendita Catastale €. 95,29.

#### **· Foglio 33 particella 269 subalterno 9**

Via Vallesoana, piano T, categoria D/1, Rendita Catastale € 192,00.

- Foglio 41 particella 856 subalterno 2 – Foglio 33 particella 349 subalterno 5, particella 269 subalterno 14, graffati

Via Guglielmo Marconi n. 30, piano T-1-2-3-4-5, categoria D/1, Rendita Catastale € 122.596,00.

- Foglio 33 particella 269 subalterno 15

Via Vallesoana, piano T, categoria D/1, Rendita Catastale € 254,80.

- Foglio 33 particella 269 subalterno 16

Via Vallesoana, piano T, categoria D/1, Rendita Catastale € 202,80.

#### **Catasto Terreni**

- Foglio 41 n. 856–bosco ceduo classe 1–mq. 435-R.d.-€ 0.45–R.a. € 0.18;
- Foglio 33 n. 349–ente urbano–mq. 161;
- Foglio 33 n. 403–ente urbano–mq. 31.719;
- Foglio 33 n. 405–ente urbano–mq. 115;
- Foglio 33 n. 429–FU da accertare–mq. 498;
- Foglio 33 n. 501–FU da accertare–mq. 625;
- Foglio 33 n. 518–prato ir ar classe 3–mq. 160-R.d. € 0.70–R.a. € 0.45;
- Foglio 33 n. 578 – Ente Urbano – mq. 28;

b) i Beni Mobili a corpo “visti e piaciuti” nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e/o si troveranno al momento della vendita, come definiti e individuati nel presente Bando di Vendita e relativi allegati e in Perizia e allegati.

- 2.2. Sono espressamente esclusi dal Bando di Vendita i beni di terzi o che dovessero risultare di terzi, anche ove il diritto di terzi non fosse stato segnalato sin ora.
- 2.3. Le condizioni e gli oneri di trasferimento sono indicati nel presente Bando di Vendita.
- 2.4. Il trasferimento del Lotto Unico avverrà a mezzo atto notarile che dovrà essere sottoscritto entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dalla identificazione dell'Acquirente Definitivo, come *infra* definito, che gli offerenti si obbligano sin d'ora a sottoscrivere assumendo l'obbligo con il deposito dell'offerta (in seguito “Contratto di Cessione”).

### 3. PREZZO.

- 3.1 Il prezzo base per l'acquisto del Lotto Unico ai fini dell'offerta di cui al punto 4 (in seguito "**Prezzo Vendita Base**") è pari ad Euro 244.555,00, di cui Euro 105.555,00 riferiti allo Stabilimento e Euro 139.000,00 riferiti ai Beni Mobili (come da valore di stima indicato in Perizia dal geom. Piero Grosso), oltre Oneri di Vendita come *infra* definiti.
- 3.2 Nel determinare il Prezzo Vendita Base si è tenuto in debito conto le problematiche di cui alla premessa 1.4, detraendo quanto è prevedibile che l'acquirente del Lotto Unico individuato in sede di Procedura di Vendita dovrà sopportare per assicurare il rispetto delle norme ambientali. Come meglio detto in Perizia, trattasi di una mera stima delle più rilevanti e presumibili opere, non potendo essere del tutto esatta, in quanto legata sia alla futura verifica di obblighi di legge sia alle dinamiche di mercato che regolano i prezzi delle opere di messa in sicurezza e bonifica e comunque di adeguato smaltimento di beni e/o materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti. Tali opere sono stimate in Euro 1.220.500,00 con riguardo allo Stabilimento e in Euro 200.000,00 con riguardo ai Beni Mobili.
- 3.3 Il prezzo definitivo per l'acquisto del Lotto Unico sarà quello che risulterà all'esito ed esaurite le operazioni di vendita (in seguito "**Prezzo di Vendita**"). Il tutto, fermo restando che il Prezzo di Vendita è individuato a corpo, anche in considerazione degli eventuali vizi e/o errata consistenza o sussistenza di tutti i beni e/o diritti facenti parte del Lotto Unico, ferme, in ogni caso, le condizioni indicate nel Bando di Vendita.
- 3.4 La vendita sarà effettuata senza procedere ad alcuna variazione catastale degli immobili per i quali il perito ha rilevato in perizia la difformità catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi.
- 3.5 Le pratiche necessarie all'ottenimento della conformità edilizia e catastale, ove mancanti, resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi compresi tutti gli oneri e le spese correlati e conseguenti.
- 3.6 Sono altresì a carico dell'acquirente del Lotto Unico individuato in sede di Procedura di Vendita tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di parcella), e di procedura di vendita, cancellazioni, iscrizioni imposte di registro (in seguito, "**Oneri di Vendita**").

- 3.7 Con riguardo ad eventuali formalità (a titolo esemplificativo: trascrizioni di domande giudiziali) che non potessero essere cancellate nelle forme e ai sensi dell'art. 108 L. Fall., ove necessario, sarà cura della parte acquirente procedere alla cancellazione delle predette formalità nel rispetto di quanto previsto dalla legge con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Fallimento anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.
- 3.8 Sono altresì a carico dell'acquirente del Lotto Unico individuato in sede di Procedura di Vendita tutti gli oneri connessi alla risoluzione definitiva della problematica ambientale di cui alla premessa 1.4. **I costi per l'intervento di messa in sicurezza e bonifica permanente e adeguato smaltimento di beni e/o materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti, sono a totale ed esclusivo carico dell'acquirente del Lotto Unico individuato in sede di Procedura di Vendita.** A garanzia del proprio corretto e puntuale operato l'acquirente del Lotto Unico individuato in sede di Procedura di Vendita, ad aggiudicazione avvenuta e 5 giorni lavorativi prima della stipula del Contratto di Cessione, dovrà consegnare al Fallimento polizza fidejussoria bancaria a prima richiesta pari a € 1.420.500,00 (unmilionequattrocentoventimilae cinquecento/00), con validità iniziale di un anno e 30 (trenta) giorni ed automaticamente rinnovabile di anno in anno (tipo "revolving") (di seguito "Fidejussione"), secondo il testo allegato al presente Bando di Vendita(Allegato 3.8.), che gli offerenti si obbligano sin d'ora a consegnare assumendo l'obbligo con il deposito dell'offerta. La Fidejussione dovrà essere automaticamente rinnovata 30 (trenta) giorni *ante* la sua scadenza sino al completamento delle opere di risoluzione della problematica ambientale e verrà svincolata solo all'atto di chiusura della problematica ambientale in esito al procedimento di cui al paragrafo 11.
- 3.9 Il Prezzo di Vendita e tutti gli Oneri di Vendita dovranno essere versati dall'acquirente in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del Contratto di Cessione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 9/2017 Tribunale di Ivrea", anticipando copia dello stesso assegno al Notaio

Designato (come *infra* definito) dal Fallimento e al Curatore, almeno 24 ore prima della data fissata dal Fallimento per la stipula del Contratto di Cessione.

- 3.10 L'imputazione del maggior prezzo rispetto al Prezzo Vendita Base avverrà proporzionalmente tra la componente mobiliare e quella immobiliare rispetto ai valori indicati all'art. 3.1., tenuto conto della normativa vigente.
- 3.11 Eseguita la vendita e riscosso interamente il Prezzo di Vendita e gli Oneri di Vendita, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sull'Immobile, limitatamente a quelle su cui lo stesso Giudice Delegato abbia competenza esclusiva.
- 3.12 La cancellazione delle formalità verrà effettuata a cura del Notaio Designato con relative imposte e spese a carico dell'acquirente.

#### 4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

- 4.1. L'offerta, che dovrà avere tutti i requisiti indicati nel presente Bando di Vendita e relativi allegati (in seguito "**Offerta**"), non potrà essere inferiore al Prezzo Vendita Base e non potrà contenere condizioni. Essa dovrà essere presentata entro e non oltre il termine perentorio del giorno **2 dicembre 2024, ore 12,30** presso lo Studio del Notaio Giandomenico Bonito in Torino, via Cristoforo Colombo n. 1, designato dal Fallimento (in seguito "**Notaio Designato**").
- 4.2. All'Offerta dovranno essere allegati, a titolo di cauzione, assegni circolari emessi da primario istituto bancario di diritto italiano non trasferibili intestati a "*Fallimento n. 9/2017 Tribunale di Ivrea*", per una somma pari al 30% del prezzo offerto per l'acquisto del Lotto Unico (in seguito "**Cauzione**").

La Cauzione potrà essere versata dal Curatore sul conto del Fallimento e in caso di restituzione non sarà riconosciuta alcuna somma a titolo d'interessi, mentre potrà essere imputata in conto prezzo in caso di stipula del Contratto di Cessione del Lotto Unico da parte dell'offerente a cui la cauzione si riferisce; il tutto fermo restando il diritto del Fallimento di trattenere anche a titolo di penale la cauzione del soggetto che risultasse inadempiente agli obblighi assunti e/o in caso di rifiuto e/o inadempimento all'acquisto e/o in caso di decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.. È quindi in ogni caso diritto del Fallimento di ottenere il pagamento di ogni maggior danno, ivi

inclusa la differenza tra la cauzione trattenuta ed il prezzo offerto ma non versato dal contraente inadempiente.

- 4.3. L'Offerta dovrà essere segreta e contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, senza timbri o segni di riconoscimento. Tale plico dovrà recare, sui lembi esterni della busta, solamente la seguente dicitura: *"Offerta di acquisto Fallimento n. 9/2017 Tribunale di Ivrea"*.
- 4.4. Il plico contenente l'Offerta potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero da un incaricato del soggetto offerente (verrà rilasciata a tale soggetto apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna), entro l'orario d'ufficio. La consegna del plico contenente l'Offerta presso la portineria dello stabile del Notaio Designato o ad altro eventuale addetto allo stabile non sarà considerata valida, dovendo il plico contenente l'Offerta essere consegnato presso lo Studio del Notaio Designato.
- 4.5. La consegna del plico è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Notaio Designato e/o del Fallimento e/o del Curatore ove, per qualunque motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.
- 4.6. Non verranno in alcun modo presi in considerazione i plichi pervenuti dopo la scadenza del predetto termine perentorio anche se spediti prima della scadenza di tale termine. I plichi pervenuti in ritardo non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

## 5. REQUISITI DELL'OFFERTA.

- 5.1. L'Offerta dovrà avere i seguenti requisiti e contenere i seguenti elementi:
  - a) se l'offerente è persona fisica, nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile (se l'offerente è coniugato dovrà autocertificare il regime patrimoniale e se dovesse trattarsi di comunione legale, dovrà indicare i corrispondenti dati del coniuge), residenza e recapito telefonico, numero di fax, indirizzo e-mail e indirizzo pec dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore

(allegando anche copia di un documento di riconoscimento di quest'ultimo) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed indirizzo pec da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore;

- b) vedere allegati (i) l'originale dell'assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento a titolo di Cauzione ai sensi dell'art. 4.2 (ii) il Bando di Vendita, senza allegati, siglato in ogni pagina in segno di integrale accettazione;
- c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di accettare integralmente il Bando di Vendita e i suoi allegati, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;
- d) l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle problematiche ambientali di cui alla premessa 1.4., come anche approfondite in Perizia e Allegato 1.4., e di obbligarsi a farsi esclusivo carico dei conseguenti costi per l'intervento di messa in sicurezza e bonifica permanente e adeguato smaltimento di beni e/o materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti;
- e) l'indicazione del corrispettivo complessivo offerto per l'acquisto del Lotto Unico che non potrà essere inferiore al Prezzo Vendita Base e non sottoposto a condizione;
- f) l'espressa dichiarazione di accettazione incondizionata di tutti i dati/informazioni/perizie/pareri/elaborati e loro allegati redatti e/o forniti dal Fallimento e/o dai suoi consulenti e/o allegati al Bando di Vendita;
- g) l'espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto del Lotto Unico avente validità sino ad almeno 120 giorni successivi alla Data Esame Offerte;
- h) vedere allegata una visura storica della persona giuridica offerente;
- i) essere siglata in ogni sua parte (compresi gli allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente, da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente;



- j) l'espressa dichiarazione di essere soggetto legittimato a presentare l'Offerta ai sensi dell'art. 5.2 del Bando di Vendita.
- 5.2. Sono legittimati a presentare l'Offerta coloro che presentino i seguenti requisiti soggettivi:
- a) persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e
  - b) soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'Offerta, in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
  - c) soggetti che non provengano da Stati o Territori ricompresi nelle cd. "black list" stabilite dalla normativa vigente.
- 5.3. L'Offerta non potrà essere proposta per persona da nominare.
- 5.4. L'Offerta non potrà essere sottoposta a condizioni.
- 5.5. L'Offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'Offerta e/o in corso di Procedura di Vendita e/o in funzione e/o in occasione della stipula del Contratto di Cessione, dovrà essere corredato da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, del Contratto di Cessione.
- 5.6. La presentazione dell'Offerta comporta l'accettazione delle condizioni e delle limitazioni della vendita, nessuna esclusa, di cui al Bando di Vendita e relativi allegati.

## 6. MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL POSSIBILE ACQUIRENTE.

- 6.1. L'apertura delle buste contenenti le Offerte e l'esame delle Offerte pervenute sono fissati per il giorno **2 dicembre 2024, ore 15,30** presso lo studio del Notaio Designato, avanti lo stesso, alla presenza del Curatore e dei suoi eventuali consulenti e degli offerenti (in seguito "**Data Esame Offerte**").
- 6.2. Alla Data Esame Offerte, sarà valutata l'ammissibilità delle Offerte pervenute ai sensi del presente Bando di Vendita (in seguito "**Offerte Valide**"), escludendo

quelle che non risultino rispettare i requisiti ivi indicati. Le decisioni del Curatore e/o del Fallimento e/o degli Organi del Fallimento in merito all'ammissibilità o meno delle offerte sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo.

- 6.3. Nel caso di deposito di un'unica Offerta Valida per un prezzo uguale o superiore al Prezzo Vendita Base, l'offerente sarà individuato quale aggiudicatario del Lotto Unico al prezzo offerto.
- 6.4. Nel caso di deposito di più Offerte Valide per un prezzo non inferiore al Prezzo Vendita Base, verrà immediatamente indetta dinanzi al Notaio Designato alla presenza del Curatore, dei suoi consulenti e degli offerenti una gara al rialzo (in seguito "**Gara**"), che avrà come prezzo base il prezzo più alto indicato nelle Offerte Valide (di seguito anche "**Prezzo Base della Gara**").
- 6.5. La Gara avverrà con le seguenti modalità:
  - a) la Gara si terrà nella Data Esame Offerte a seguito dell'apertura delle buste di cui al precedente articolo 6.1;
  - b) potranno partecipare alla Gara tutti gli offerenti che abbiano presentato Offerte Valide, in ottemperanza dei termini e modalità di cui al presente Bando di Vendita;
  - c) la Gara si terrà con offerte in aumento minime prestabilite in Euro 20.000,00 (ventimila/00) e dopo ogni rilancio verrà concesso il termine di un minuto per proporre il successivo rilancio;
  - d) nel caso in cui, in sede di Gara, nessuno dei partecipanti presenti offerta in aumento, rispetto al prezzo offerto, verrà individuato come aggiudicatario il soggetto che abbia formulato offerta più alta. Qualora vi fossero più offerenti che abbiano formulato uguale offerta, sarà individuato aggiudicatario chi ha depositato l'offerta per primo;
  - e) nel caso in cui in sede di Gara vengano effettuati rilanci, sarà ritenuto aggiudicatario l'offerente che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più elevato;
  - f) non sono ammessi rilanci che consentano soltanto di pareggiare l'offerta più elevata.
- 6.5. Il prezzo offerto è pertanto l'unico elemento su cui verrà svolta la procedura di Gara.

- 6.6. Esaurite le operazioni previste ai precedenti punti, di cui verrà redatto apposito verbale dal Notaio Designato, il Curatore comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita ed il nominativo del soggetto individuato come aggiudicatario ai sensi dei precedenti articoli 6.3 o 6.4 (di seguito "**Acquirente Individuato**").
- 6.7. Resta impregiudicata la facoltà del Curatore – prevista dall'art. 107, comma IV, L. Fall. – di sospendere la vendita, ove pervenga presso lo studio del Notaio Designato, entro le ore 12,30 del decimo giorno di calendario successivo alla data di cui al precedente articolo 6.1, da parte di qualsiasi soggetto avente i requisiti di cui all'art. 5.2, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo oggetto di aggiudicazione (in seguito "**Offerta Migliorativa**"), offerta che dovrà avere tutti i requisiti descritti nel presente Bando di Vendita per la presentazione di Offerte Valide e dovrà essere cauzionata nei termini previsti al punto 4.2. del Bando di Vendita (con deposito, quindi, di assegni circolari emessi da primario istituto bancario di diritto italiano non trasferibili intestati al Fallimento per il 30% del nuovo prezzo offerto).
- 6.8. Decorso il termine di cui all'art. 6.7, sarà valutata l'ammissibilità delle Offerte Migliorative pervenute, escludendo quelle che non risultino rispettare i requisiti indicati nel presente Bando di Vendita. Le decisioni del Curatore e/o del Fallimento e/o degli Organi della Procedura sono insindacabili da parte dell'offerente e/o di qualsiasi terzo.
- 6.9. In caso di Offerte Migliorative conformi a tutte le condizioni del presente Bando di Vendita (di seguito "**Offerte Migliorative Valide**"), il Curatore sospenderà la vendita ed inviterà, con comunicazione a mezzo pec, l'Acquirente Individuato, i soggetti che hanno presentato una Offerta Migliorativa Valida e gli altri partecipanti alla Gara alla gara finale (in seguito, "**Gara Finale**"), che viene già fissata per il giorno **19 dicembre 2024** alle **ore 15,00** dinanzi al Notaio Designato, che avrà come prezzo base il prezzo più alto contenuto nelle Offerte Migliorative Valide (di seguito "**Prezzo della Gara Finale**"), volta ad individuare l'acquirente definitivo (in seguito "**Acquirente Definitivo**"). Il Curatore comunicherà a mezzo pec all'Acquirente Individuato, ai soggetti che hanno presentato una Offerta Migliorativa Valida e agli altri partecipanti alla

Gara il Prezzo della Gara Finale. La Gara Finale si svolgerà alla presenza del Notaio, del Curatore, dei suoi consulenti e degli offerenti individuati, ai sensi della successiva lett. a) del presente comma e avverrà con le seguenti modalità:

- a) la Gara Finale procederà dall'offerta più elevata e si terrà con offerte in aumento minime prestabilite in Euro 20.000,00 (ventimila/00) e dopo ogni rilancio verrà concesso il termine di un minuto per proporre il successivo rilancio;
- b) nel caso in cui, in sede di Gara Finale, nessuno dei partecipanti presenti offerta in aumento rispetto al Prezzo della Gara Finale, verrà individuato come Acquirente Definitivo del Lotto Unico il soggetto che ha formulato l'Offerta Migliorativa Valida contenente il Prezzo della Gara Finale. Qualora vi fossero più offerenti che avevano offerto come prezzo lo stesso prezzo posto come Prezzo Base della Gara Finale, sarà individuato Acquirente Definitivo chi ha depositato l'offerta per primo;
- c) nel caso in cui in sede di Gara Finale vengano effettuati rilanci, sarà ritenuto Acquirente Definitivo l'offerente che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più elevato;
- d) non sono ammessi rilanci che consentano soltanto di pareggiare l'offerta più elevata.

**6.10.** Dell'esame delle Offerte Migliorative e della Gara Finale verrà redatto apposito verbale.

**6.11.** Laddove nessun soggetto presenti Offerte Migliorative Valide nel termine di cui all'art. 6.7, l'Acquirente Individuato sarà considerato Acquirente Definitivo.

**6.12.** Nel corso della Procedura di Vendita il Curatore avrà facoltà di risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere aventi ad oggetto la procedura stessa e le sue modalità e condizioni, consentendo anche integrazioni documentali; le decisioni del Curatore si intendono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsiasi terzo.

**6.13.** È diritto del Curatore individuare (in ogni fase della Procedura di Vendita) un Acquirente Individuato o un Acquirente Definitivo Principale e uno Subordinato, al fine di cedere il Lotto Unico al secondo in caso di inadempimento del primo (anche in caso di contestazione di detto inadempimento da parte dell'Acquirente Individuato o dell'Acquirente

Definitivo Principale); il tutto fermo restando il diritto del Fallimento di trattenere anche a titolo di penale la Cauzione di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti.

- 6.14. Esaurite le operazioni di vendita di cui ai precedenti punti, il Curatore comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita, secondo il disposto di cui agli artt. 105 e 107 L. Fall, ed il nominativo dell'Acquirente Definitivo e, con comunicazione inviata a mezzo pec, inviterà l'Acquirente Definitivo, individuato ai sensi del presente articolo, a presentarsi dal Notaio Designato per la stipula del Contratto di Cessione del Lotto Unico entro 60 (sessanta) giorni dalla identificazione dell'Acquirente Definitivo, secondo le condizioni di cui al presente Bando di Vendita e suoi allegati.
- 6.15. Resta in ogni caso impregiudicato il potere del Giudice Delegato di eventualmente sospendere la vendita anche ai sensi dell'art. 108 L. Fall.
- 6.16. In caso di inadempimento dell'Acquirente Definitivo principale ad uno o più degli obblighi previsti a suo carico nel Bando di Vendita e nei relativi allegati, il Fallimento avrà diritto d'informare l'Acquirente Definitivo Subordinato e lo inviterà a presentarsi dal Notaio Designato per la stipula del Contratto di Cessione del Lotto Unico secondo le condizioni di cui al Bando di Vendita e i suoi allegati; il tutto fermo restando il diritto del Fallimento di trattenere a titolo di penale la Cauzione dell'Acquirente Definitivo principale risultato inadempiente agli obblighi assunti, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.
- 6.17. Decorsi 5 (cinque) giorni dall'individuazione dell'Acquirente Definitivo, la Cauzione versata dagli offerenti non prescelti diversi dall'Acquirente Definitivo Principale e dall'Acquirente Definitivo Subordinato saranno restituite senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi. La Cauzione versata dall'offerente che risulterà essere Acquirente Definitivo sarà trattenuta dal Fallimento e imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula del definitivo Contratto di Cessione.

## 7. INADEMPIMENTO.

- 7.1. Qualora l'Acquirente Definitivo (anche quello individuato in via subordinata) non dovesse rendersi adempiente (i) all'obbligo di stipulare il Contratto di

Cessione del Lotto Unico innanzi a Notaio Designato dal Fallimento e/o (ii) all'obbligo di versare il Prezzo Vendita e tutti gli Oneri di Vendita; e/o (iii) a qualsivoglia altro obbligo previsto nel Bando di Vendita e relativi allegati, la Cauzione verrà trattenuta dal Fallimento anche a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

7.2. L'inadempimento dell'Aggiudicatario Definitivo, Principale e Subordinato, comporterà la cessazione degli effetti della Procedura di Vendita.

## 8. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA PROCEDURA DI VENDITA.Il

Bando di Vendita ed i suoi allegati sono depositati presso lo Studio del Curatore.

8.2 Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della vendita nonché della documentazione a disposizione presso lo studio del Curatore e del presente Bando di Vendita e dei suoi allegati, cui si rinvia al fine di una migliore e compiuta identificazione dell'oggetto di vendita e di una completa individuazione della consistenza e dello stato dei beni e dei diritti oggetto di vendita nonché di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano.

8.3 Ciascun soggetto interessato, previo invio al Curatore di dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni e previsioni del presente Bando di Vendita, sottoscritta da persona munita del potere di impegnare legalmente il soggetto richiedente l'accesso, potrà richiedere al Curatore

a) l'invio degli allegati al presente Bando di Vendita;

b) l'accesso, nella data che verrà indicata dal Curatore, allo Stabilimento ove si trovano altresì i Beni Mobili per procedere ad un sopralluogo, anche ove occorra alla presenza dei propri consulenti, al fine di visionare direttamente i componenti del Lotto Unico.

8.4 Le comunicazioni e le richieste di cui al presente articolo dovranno essere trasmesse dagli interessati al Curatore a mezzo pec all'indirizzo del Fallimento: f9.2017ivrea@pecfallimenti.it.

8.5 Il Fallimento potrà consegnare eventuali altri specifici documenti e/o fornire eventuali ulteriori informazioni ai soggetti che (a) abbiano rispettato quanto

previsto all'art. 8.3; e **(b)** ne facciano richiesta per iscritto con comunicazione da inviarsi a mezzo pec all'indirizzo del Fallimento.

- 8.6 Il Fallimento si riserva di valutare le modalità e la tempistica con cui rendere disponibili le informazioni, i chiarimenti e la documentazione richiesti. Ogni eventuale ulteriore richiesta di informazioni e chiarimenti potrà essere liberamente valutata dal Fallimento, senza obblighi di sorta e fermo restando che non saranno in ogni caso prese in considerazione **(i)** richieste di informazioni, chiarimenti e/o documentazione generiche, meramente esplorative e/o tali da comportare un rallentamento della Procedura di Vendita; **(ii)** richieste che possano pregiudicare notizie aziendali ritenute sensibili dal Fallimento; il giudizio del Fallimento su tali eventuali richieste sarà comunque insindacabile.
- 8.7 Anche per ogni altra informazione, chiarimento e richiesta formulata ai sensi del presente punto 8.5 vale l'esonero di responsabilità di cui al punto 9.1 per il Fallimento, i suoi ausiliari, i periti/consulenti e/o il Curatore con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.
- 8.8 Tutte le richieste e/o comunicazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e ai sensi dell'art. 122 c.p.c..

## **9. ESONERO DEL FALLIMENTO DA QUALSIVOGLIA GARANZIA E RESPONSABILITA'.**

- 9.1. Il Fallimento e/o il Curatore e/o i suoi dipendenti e/o i suoi ausiliari e i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita ai sensi del presente Bando di Vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare. La analisi e la valutazione degli aspetti autorizzativi, legali, commerciali, fiscali e finanziari nonché la disamina di tutti i rischi correlati all'acquisto del Lotto Unico sono integralmente a carico di ciascun offerente il quale, con la presentazione dell'Offerta, dichiara espressamente di avere effettuato ogni analisi e valutazione necessaria e opportuna e di esonerare il Fallimento e gli

Organi del Fallimento, ivi compresi i periti, gli ausiliari e i consulenti del Fallimento medesimo, da qualsivoglia responsabilità in merito.

- 9.2. Ciascun offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.
- 9.3. La vendita del Lotto Unico avverrà a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa si trova e/o si troverà al momento della vendita, come "visto e piaciuto e rimossa ogni eccezione", con espresso esonero e manleva del Fallimento, del Curatore e dei consulenti dello stesso da qualunque responsabilità per vizi, difetti ed inidoneità a qualunque causa dovuti; l'acquirente sarà pertanto tenuto a dichiarare di avere preso visione di tutte le componenti del Lotto Unico e di accettarle incondizionatamente nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse si trovano, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento delle stesse ed alla loro eventuale obsolescenza, prendendo atto ed accettando che nessun tipo di contestazione potrà essere sollevata in ordine alla loro identità, condizione giuridica, esistenza, consistenza, qualità e idoneità all'uso. Eventuali differenze di qualità, quantità e/o misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo. La vendita del Lotto Unico, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche non evidenziati nel presente Bando di Vendita e relativi allegati ed in generale nell'intera documentazione attinente il Lotto Unico e la presente Procedura di Vendita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo e/o risoluzione per alcun motivo della vendita. Con la presentazione dell'Offerta, ciascun soggetto rinuncia a far valere in futuro nei confronti del Fallimento e degli Organi della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine alla identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza del Lotto Unico e dei beni che la compongono, anche nel caso di pretese avanzate a qualsivoglia titolo da terzi.
- 9.4. Il Lotto Unico e i singoli beni che lo compongono vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o si troveranno al momento della vendita,



anche in relazione alle autorizzazioni amministrative, alle leggi ed ai regolamenti relativi allo specifico settore economico del complesso aziendale medesimo; conseguentemente l'aggiudicatario rinuncia, con la presentazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti del Fallimento e degli Organi della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine alla identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza di detti beni anche a quanto risulta nel presente Bando di Vendita e relativi allegati ed in generale nell'intera documentazione attinente il Lotto Unico e la presente Procedura di Vendita. I Beni Mobili vengono acquistati in stato di non funzionamento e potranno essere utilizzati solo previa regolarizzazione a carico e spese dell'acquirente.

- 9.5. L'acquirente esonera ora per allora da ogni responsabilità e onere il Fallimento per qualsivoglia intervento che si dovesse rendere necessario sui beni che compongono il Lotto Unico, anche al fine di renderli conformi alla normativa vigente, senza che ciò possa determinare una riduzione del prezzo e/o una risoluzione del Contratto di Cessione e/o pretese risarcitorie a qualsiasi titolo.
- 9.6. Eventuali interventi di manutenzione-ripristino nonché di adeguamento dei singoli beni che compongono il Lotto Unico alle norme di legge, saranno ad esclusivo carico e spese dell'acquirente con esonero del Fallimento e dei relativi Organi da qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo.
- 9.7. Il Fallimento e i relativi Organi sono comunque esonerati da ogni garanzia e obbligo in relazione alla conformità e/o adeguamento dello Stabile e dei Beni Mobili, rapporti e diritti, alle norme vigenti in materia di tutela ambientale, di smaltimento rifiuti (visibili e/o non visibili), di prevenzione, sicurezza, infortunistica e tutela della salute.
- 9.8. Nel caso in cui uno o più beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative, l'Acquirente rinuncia espressamente a far valere nei confronti del Fallimento qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita; e s'impegna a mantenere indenne e manlevare il Fallimento e suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia

soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni formanti oggetto della vendita.

9.9. L'acquirente esonera ora per allora da ogni responsabilità e onere il Fallimento per qualsivoglia intervento che si dovesse rendere necessario sui Beni Mobili, anche al fine di renderli conformi alla normativa vigente, senza che ciò possa determinare una riduzione del prezzo e/o una risoluzione del contratto di cessione e/o pretese risarcitorie a qualsiasi titolo. Eventuali interventi che si rendessero necessari per adeguare e rendere conformi alle normative vigenti i Beni Mobili saranno ad esclusivo carico e spese dell'acquirente con esonero del Fallimento e dei relativi Organi da qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo.

9.10. Nel periodo intercorrente tra l'aggiudicazione definitiva del Lotto Unico e la stipula del rogito notarile del Contratto di Cessione il Fallimento non consentirà alcun accesso presso lo Stabilimento da parte dell'aggiudicatario o suoi tecnici incaricati.

9.11. L'acquirente esonera ora per allora da ogni responsabilità e onere il Fallimento e i relativi Organi per qualsivoglia responsabilità e/o onere connesso e/o derivante dalla risoluzione definitiva della problematica ambientale di cui alla premessa 1.4. L'acquirente si obbliga a mantenere manlevato e indenne il Curatore e il Fallimento e gli incaricati della Procedura, anche nei confronti dei terzi, per qualsiasi danno, costo o spesa che derivi da ogni possibile domanda, pretesa e/o azione promossa nei loro confronti in dipendenza di responsabilità connesse o derivanti o che possano insorgere da, o in connessione con le attività di cui al presente punto. Per il caso di inadempimento dell'acquirente alla specifica obbligazione di cui al presente punto e/o per il caso in cui la Fidejussione non venga conformemente rinnovata sino alla definitiva risoluzione delle problematiche ambientali il Fallimento escuterà la Fidejussione, fermo il diritto al maggior danno.

## 10. CLAUSOLE GENERALI.

10.1. Il Bando di Vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cod. civ., né sollecitazione del pubblico risparmio.

- 10.2. E' facoltà del Fallimento sospendere/revocare la Procedura di Vendita e/o il Bando di Vendita e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere.
- 10.3. La pubblicazione del Bando di Vendita e la ricezione delle Offerte non comportano per il Fallimento e/o per il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.
- 10.4. Le scelte operate dal Curatore ai sensi dei Bando di Vendita (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti designati.
- 10.5. Il corrispettivo della cessione viene determinato a corpo e non a misura.
- 10.6. L'Aggiudicatario Definitivo si impegna a tenere indenne e a manlevare il Fallimento da qualsiasi pretesa di terzi relativa a fatti e/o atti inerenti il Lotto Unico successivi alla vendita.
- 10.7. Il Curatore potrà essere autorizzato, ove necessario e ove ciò non comporti rilevanti modifiche alle condizioni di vendita, a richiedere la sottoscrizione di particolari clausole che rendano più funzionale il procedimento di vendita. Gli offerenti si obbligano sin d'ora a sottoscrivere tali clausole, assumendo l'obbligo con il deposito dell'Offerta.
- 10.8. Le comunicazioni previste nel Bando di Vendita saranno validamente effettuate dal Fallimento all'indirizzo pec indicato da ciascun offerente nell'Offerta.
- 10.9. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 primo comma L. Fall., il Bando di Vendita, privo di allegati, sarà:
- a) pubblicizzato mediante avviso da pubblicarsi almeno 30 giorni prima della Data Esame Offerte fissata al punto 6.1.;
  - b) la pubblicità sarà eseguita sul Portale delle Vendite pubbliche e sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it).
  - c) depositato, completo di allegati, presso lo studio del Curatore in Torino, Via Morghen n. 33, al quale ogni interessato potrà chiedere di prenderne visione secondo quanto previsto all'art. 8.3.

**11. OBBLIGHI SPECIFICI DELL'ACQUIRENTE CIRCA LA PROBLEMATICAMBIENTALE.**

**11.1.** È fatto carico all'aggiudicatario di procedere, senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve, in conformità alla normativa vigente, a propria cura e spese, agli interventi relativi al Lotto Unico di messa in sicurezza e bonifica permanente e adeguato smaltimento di beni e/o materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti nei termini di legge e comunque nel più breve tempo possibile. La documentazione attestante il corretto adempimento di tale specifico obbligo deve essere trasmessa al Fallimento e ai competenti uffici dell'autorità pubblica di riferimento.

**11.2.** Il corretto e completo adempimento degli obblighi *ut supra* dovrà essere accertato e correlato degli atti di Legge e, poi, verificato da incaricato del Fallimento.

**12. ALLEGATI.**

**12.1.** I seguenti allegati fanno parte integrante e sostanziale del Bando di Vendita.

- **Allegato A:** Copia provvedimento di autorizzazione del Bando di Vendita.
- **Allegato 1.4:** Documentazione relativa alla problematica ambientale.
- **Allegato 1.6:** perizia geom. Piero Grosso.
- **Allegato 3.8:** Fidejussione.

**13. LEGGE APPLICABILE. FORO COMPETENTE.**

**13.1.** Ogni eventuale controversia inerente il Bando di Vendita e/o i suoi allegati e/o l'Offerta e/o l'Offerta Migliorativa e/o la Procedura di Vendita e/o il Contratto di Cessione del Lotto Unico è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Ivrea.

Torino, lì 24 ottobre 2024

Il Curatore  
Dott. Mario Leonardo Marta

