



## TRIBUNALE DI IVREA

### SEZIONE FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 7 /2013: CAR SAM srl in liquidazione

Giudice Delegato Dott. Alessandro Petronzi

Commissario Giudiziale: Bruna Borio

Liquidatore Giudiziale: Raffaella Massaro

### BANDO DI VENDITA DI IMMOBILE

Come da autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Alessandro Petronzi, la Procedura di Concordato Preventivo (di seguito "Procedura") in epigrafe intende dare corso alla procedura di vendita di quanto descritto nel presente bando di vendita (di seguito "Bando"), secondo le disposizioni di cui all'art 107 comma 1 Legge Fallimentare.

#### 1. Descrizione dei lotti oggetto di vendita

L'immobile oggetto di vendita, le cui qualità, vincoli e formalità sono meglio descritti nelle perizie immobiliari redatte dal Geom. Giovanni Luca Russo e dall'Arch. M. Cena (cfr. allegato 1), qui integralmente richiamate quale parte integrante del presente bando, è così composto:

**Lotto Unico:** fabbricato a uso commerciale, libero su tre lati costituito da tre piani fuori terra sito nel Comune di Chivasso, avente accesso da Corso Galileo Ferraris n. 136.

L'immobile è costituito da struttura portante in elementi prefabbricati in calcestruzzo, quali solai, capriate, pilastri e tamponature. La facciata principale dell'immobile ove avviene l'accesso principale è costituita prevalentemente da vetrate interposte su struttura metallica.

In particolare:

- **Piano terreno:** è composto da: sala vendite, uffici, servizi igienici, sala bimbi, area consegna vetture, magazzino, deposito, area ricambi, area stoccaggio e sala della superficie totale di mq. 4.034 circa. L'ingresso principale dell'immobile avviene tramite porta vetrata posta nel locale vendita, antistante Corso Galileo Ferraris.

- **Piano Primo:** area destinata alla vendita e consegna autovetture ed uffici operativi.. E' suddiviso in uffici, archivio, sala riunioni/conferenze, sala relax, servizi igienici, ripostigli e deposito della superficie totale di mq. 2.084 circa; si accede tramite scala interna di collegamento o impianto ascensore.
- **Secondo Piano - Copertura esterna** (area parcheggio): accessibile tramite: scala interna, ascensore/montacarichi utilizzato per la salita e la discesa di automezzi. La copertura esterna è destinata al parcheggio degli automezzi. La copertura esterna è destinata al parcheggio degli automezzi; il solaio della copertura piana è costituito in cemento armato precompresso, avente pavimentazione in autobloccanti, adibita a parcheggi di autoveicoli della superficie totale di mq. 4.037 circa. Sovrastante tale copertura è presente un impianto fotovoltaico, datato e con necessità di manutenzione, ovvero un impianto elettrico costituito essenzialmente dall'assemblaggio di più moduli fotovoltaici, i quali sfruttano l'energia solare incidente per produrre energia elettrica mediante effetto fotovoltaico. Nell'area parcheggio vi è una centrale termica composta da caldaie per il riscaldamento e il raffreddamento dell'immobile. Altresì presente una scala esterna antincendio, comunicante con l'area di pertinenza retrostante dell'immobile.
- **Area esterna pertinenziale:** all'esterno del fabbricato vi è un'area esterna di pertinenza costituita sul lato principale e laterale da pavimentazione in autobloccante sfruttata prevalentemente per il parcheggio della clientela. Sul lato retrostante dell'immobile, la stessa area presenta una pavimentazione in asfalto posata a caldo, utilizzata anch'essa a parcheggio di automezzi della superficie totale di mq. 3.200 circa.

Dati Catastali: Agenzia del Territorio della Provincia di Torino: F. 59, mappale n. 643 sub. 1, cat. D/8, Corso Galileo Ferraris n. 136, p. T -1-2, Rendita Euro 43.306,00.

É pervenuta una offerta irrevocabile all'acquisto del complesso immobiliare per l'importo di € 2.000.000. Per tanto il prezzo di partenza della presente asta è fissato in 2.000.000 come da offerta pervenuta.

Si precisa che:

in relazione al sopracitato impianto fotovoltaico della potenza di circa 109,5950 la società CAR SAM s.r.l. ha stipulato in data 16/11/11 con il Gestore dei Servizi Energetici spa (per brevità GSE spa) convenzione n. L06F29069807 avente per oggetto il riconoscimento da parte del GSE al produttore del contributo spettante all'energia elettrica prodotta dalla fonte solare mediante convenzione fotovoltaica per un periodo di venti anni a decorrere dal 13/06/2011;

in relazione all'impianto della caldaia presente nel locale della centrale termica sono stati sostituiti nell'anno 2018 a cura e spese della società GCS s.r.l. (costo complessivo € 48.605,00) i generatori termici poiché non più idonei in base alla delibera n. 6 della Giunta Regionale Piemonte.

- in relazione all'immobile, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche di corrispondenza tra la situazione catastale e quella esistente sul posto effettuati dal Geom. Luca Russo, si è riscontrata la difformità inerente la distribuzione interna dei vani che sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

## 2. Condizioni di vendita

2.1. L'atto di vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- a) **Prezzo Base:** Euro 2.000.000,00 oltre IVA e oneri di vendita se dovuti.
- b) La Procedura non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova e/o in cui si troverà l'immobile al momento della vendita oggetto del presente Bando. A tal fine si rende noto che la procedura ha concluso un procedimento di mediazione avviato presso Codesto Tribunale finalizzato all'accordo del rilascio del bene a seguito di aggiudicazione. Le parti, in sede di mediazione, hanno dato atto che il contratto di locazione è scaduto naturalmente in data 1.8.2020. Hanno altresì convenuto di comune accordo di prorogare il termine di rilascio e sgombero del medesimo immobile per un periodo sino a sei mesi dalla data di comunicazione della aggiudicazione definitiva dell'immobile in sede di vendita competitiva. La proroga non potrà superare la data del 31.5.2022 fatto salvo il solo caso in cui, ove venga aggiudicato l'immobile nel periodo intercorrente tra il 30.11.2021 e il 31.5.2022, l'occupante usufruirà comunque del termine dei sei mesi come sopra indicato. Resta salva la possibilità dell'occupante di liberare anticipatamente i locali con preavviso di due mesi.
- c) Successivamente in data 28/4/2022, all'interno dell'accordo della procedura di mediazione, le parti hanno convenuto di differire il termine del 31/5/2022 al 31/5/2023 con relativa modifica della clausola 3 penultimo capoverso del citato accordo come segue: *"Fatto salvo quanto sopra previsto, il termine per il rilascio è lo sgombero dell'immobile di cui alle premesse non potrà superare la data del 31/5/2023, fermo restando che ove venga aggiudicato l'immobile nel periodo intercorrente tra il 30/11/22 e il 31/5/2023; GCS godrà comunque del termine di sei mesi come sopra stabilito. Pertanto a titolo esemplificativo e per chiarezza, ove l'immobile venga aggiudicato in data 30/4/2023, il termine per la liberazione dei locali da parte di GCS scadrà il 30/11/2023. Si precisa inoltre che ove l'immobile non venga aggiudicato nei primi tre esperimenti di vendita e il quarto vada deserto, GCS dovrà abbandonare l'immobile entro sei mesi decorrenti dalla data di deposito della quarta asta andata deserta"*.
- d) Che a seguito di autorizzazione del G.D. il termine del 31/5/2023 è stato prorogato al 31/12/2024 con modifica dell'art. 3 penultimo capoverso dell'accordo sottoscritto;

- e) Il trasferimento avverrà dando per presupposto che l'acquirente ritenga che il bene oggetto della vendita sia di suo pieno ed integrale gradimento e che la vendita sarà effettuata "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e in cui si troverà al momento della vendita; la procedura è comunque esonerata da ogni garanzia e obbligo in relazione alla conformità e/o adeguamento del bene, 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.
- f) La presente vendita deve considerarsi come "vendita forzata" e come tale non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere evocata per alcun motivo l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi generi anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o attrezzature) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.
- g) Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza alcuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura. Inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella perizia immobiliare disposta dalla Procedura relativamente ai beni oggetto della vendita, nonché nei documenti che dovessero essere visionati.
- h) Nel caso in cui il bene oggetto della vendita dovesse eventualmente risultare carente dei requisiti previsti da prescrizioni normative, amministrative e/o convenzionali l'Acquirente:
- rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura 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;
  - si impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura 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 al bene oggetto della vendita.
- i) Pertanto, il bene si intende trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli, servitù attive e passive come fino ad oggi praticate o di fatto esistenti, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come pervenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso.

2.2. L'atto di vendita dovrà essere stipulato con atto notarile o con scrittura privata autenticata da notaio entro il 31.12.2024, a rogito del Notaio Diego Ajmerito con studio in Torino, Corso Vinzaglio n. 19.

2.3. Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata) oltre alle spese di trasferimento (in via esemplificativa e non esaustiva imposte, IVA se dovuta, notaio, cancellazioni formalità, eventuali variazioni catastali prodromiche alla stipula dell'atto di vendita ecc.) dovrà essere versato contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento l'immobile a mezzo di assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a "Concordato Preventivo n. 7/2013 Tribunale di Ivrea", che dovranno essere anticipati in copia al Notaio ed al Liquidatore Giudiziale almeno 24 ore prima della data fissata per detta stipula.

2.4. La mancata stipulazione del contratto di vendita degli immobili nei termini indicati dalla Procedura ovvero il mancato pagamento del prezzo comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva della cauzione versata da parte della Procedura a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. e.e.. E' quindi in ogni caso diritto della Procedura 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.

### **3. Contenuto dell'offerta**

3.1. Gli interessati devono far pervenire **previo appuntamento** presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in Pino Torinese, Via Tetto Nuovo n. 26, **entro le ore 12:00 del giorno 9 dicembre 2024** offerte irrevocabili di acquisto indicanti il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al Prezzo indicato di € 2.000.000.

3.2. Le offerte devono essere presentate **in bollo da euro 16,00** ed in busta chiusa senza alcun segno di riconoscimento, recante sull'esterno quale unica dicitura "Offerta per Procedura n. 7/2013 Tribunale di Ivrea". Sarà cura del Liquidatore Giudiziale annotare su di essa la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora (comprensiva dei minuti) del deposito della stessa.

3.3. La domanda dovrà contenere:

- a) Per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale (comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico, indirizzo email e pec (quest'ultimo se disponibile) dell'offerente. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del codice fiscale.
- b) Per società e altri enti: la domanda di partecipazione, sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza, indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente,

sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo pec. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o altro documento di identità) in corso di validità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale recente e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

c) All'offerta dovrà essere allegato (inserito nella busta) assegno circolare (o assegni circolari) non trasferibile/i intestato/i a "Procedura n. 7/2013 Tribunale di Ivrea" per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

d) Espresa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto dell'immobile avente validità sino almeno 120 giorni successivi alla data dell'udienza di vendita di cui al punto 4.1.

3.4. Non saranno ritenute valide offerte per persona o società o ente da nominare e/o di società o soggetti sottoposti a procedure concorsuali; sono consentite offerte formulate da società di leasing nell'ambito di operazioni di leasing immobiliare.

3.5. Il deposito dell'offerta comporta il riconoscimento e l'accettazione delle condizioni di vendita di cui al presente Bando e di tutti i documenti ad esso allegati.

3.6. L'offerta, nonché la documentazione a corredo, dovranno essere prodotte in lingua italiana e, nel caso di documenti esteri, tradotti con asseverazione.

#### **4. Individuazione dell'acquirente fra gli offerenti**

4.1. L'apertura delle buste e l'esame delle offerte formulate **avverrà il giorno 10 dicembre 2024 alle ore 10:00** avanti il Liquidatore Giudiziale in Pino Torinese, Via Tetto Nuovo n. 26, alla eventuale presenza degli offerenti.

4.2. In caso di unica offerta, l'offerente sarà individuato quale contraente. In caso di più offerenti, il Liquidatore Giudiziale disporrà una gara immediata, con le modalità di seguito indicate: prezzo base pari alla migliore offerta pervenuta, rilanci entro il termine di un minuto dall'avvio della gara e, per i rilanci successivi, dal rilancio precedente. **I rilanci minimi non potranno essere inferiori a € 10.000,00.**

4.3. Al termine della gara o del procedimento di individuazione del contraente in assenza di gara, le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite, mentre la cauzione prestata dall'offerente prescelto verrà trattenuta dalla Procedura e sarà imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto di vendita.

#### **5. Modalità di definitiva individuazione dell'acquirente**

5.1. Rimarrà impregiudicata la facoltà del Liquidatore Giudiziale, disposta dall'art. 107, 4° comma, Legge Fallimentare, di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12,00 del 10° giorno di calendario successivo alla data di cui al punto 4.1., presso lo studio dello stesso, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dal contraente individuato ai sensi del precedente punto 4, debitamente cauzionata mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura n. 7/2013 Tribunale di Ivrea" per importo pari almeno al 10% del nuovo prezzo offerto, ferme le altre condizioni. Scaduto tale termine il Liquidatore Giudiziale redigerà l'eventuale verbale di apertura delle buste alla presenza di uno dei propri collaboratori.

5.2. In tal caso il Liquidatore Giudiziale sospenderà la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa ed inviterà il contraente individuato in via provvisoria e i nuovi offerenti ad una nuova gara avanti il Liquidatore Giudiziale in Pino Torinese, Via Tetto Nuovo n. 26. Il Liquidatore Giudiziale comunicherà l'importo del nuovo Prezzo Base ed inviterà tutti i nuovi offerenti ad integrare la cauzione al nuovo Prezzo Base presso il proprio studio in Pino Torinese, Via Tetto Nuovo n. 26. Le modalità di svolgimento della gara saranno le medesime previste ai precedenti punto 4.2. e 4.3.

5.3. Trascorsi cinque giorni senza che pervengano nuove offerte ovvero al termine della gara di cui al punto 5.2., il Liquidatore Giudiziale informerà immediatamente il Giudice Delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art 107 - 5° c. L.F, al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 L.F.

5.4. Allo spirare del termine di 10 giorni previsto dall'art 108 L.F. il Liquidatore Giudiziale informerà l'offerente prescelto e lo inviterà a presentarsi presso il notaio designato dalla procedura.

## **6. Clausole generali**

6.1. Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni oggetto della vendita, nonché della perizia immobiliare redatta dal Geom. Giovanni Luca Russo e Arch. M. Cena della documentazione sopra richiamata, a disposizione presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto di vendita e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano.

6.2. La pubblicazione del Bando e la ricezione delle offerte non comportano per la Procedura e/ o per il Liquidatore Giudiziale alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.

6.3. È facoltà della Procedura sospendere/revocare la procedura 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.

6.4. Le scelte operate dal Liquidatore Giudiziale ai sensi del Bando (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti, i quali con la presentazione dell'offerta (ivi inclusa l'eventuale offerta migliorativa) accettano integralmente il Bando, comprensivo degli allegati, e tutte le sue previsioni.

6.5. Il Bando e gli Allegati sono depositati presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in Pino Torinese, Via Tetto Nuovo n. 26, ove ogni interessato potrà prenderne visione previo appuntamento inviato una pec all'indirizzo: [cp7.2013ivrea@pecconcordati.it](mailto:cp7.2013ivrea@pecconcordati.it)

6.6. Il Bando, privo di allegati, sarà notificato ai creditori ipotecari iscritti ex art. 107, 3° comma, l.fall. presso la loro sede legale. Sarà onere dei creditori ipotecari iscritti prendere visione dei documenti allegati al Bando, pubblicati sui siti indicati al successivo punto 6.7., che sono a disposizione presso il Liquidatore Giudiziale, e far pervenire eventuali osservazioni anche ai sensi dell'art. 107 l.fall. entro il termine di otto giorni (8 giorni), di cui all'art. 36 l.fall. decorrenti dall'intervenuta notifica.

6.7. Il Bando sarà pubblicizzato mediante avviso da pubblicarsi almeno 30 giorni prima della data fissata al punto 4.1. e la pubblicità dell'avviso sarà eseguita sul portale delle vendite pubbliche.

## **7. Allegati**

Formano parte integrante ed essenziale del Bando e della vendita i seguenti documenti:

Allegato 1: Perizie di stima del complesso immobiliare

Allegato 2: Autorizzazione alla vendita

Pino Torinese, li 24 Ottobre 2024

Il Liquidatore Giudiziale  
Raffaella Massaro

