



G.D. Dott.ssa Roberta Brera

Fall. N. 31/2020 R.F.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
BANDO DI VENDITA DEL CURATORE

Il/la sottoscritto Avv. Marco FERRARI, nella sua qualità di Curatore del sopraindicato Fallimento;

visti il programma di liquidazione con le relative previsioni di vendita dei beni immobili di pertinenza fallimentare e l'autorizzazione del Sig. Giudice Delegato che autorizza gli atti conformi a tale programma di liquidazione;

visti gli artt. 107 e seguenti L.F. e 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili,

LOTTO 2: costituito dall'ufficio in Tortona, Via Mirabello 13/a, locato con contratto 30.12.08 per il periodo dal 01.01.09 al 31.12.14 e – per quanto noto - rinnovatosi fino al 31.12.2026 per mancata tempestiva disdetta; il canone convenuto è di € 3.212/00 annuali oltre IVA, al momento regolarmente corrisposto;

detto immobile è censito al NCEU di Tortona come segue:

f. 41, map. 855 sub. 1, cat. A/10, c. 2, cons. 4,5 vani, sup. mq. 75, P.S1-t, RC € 1.150,41;

valore di stima € 44.900/00 in caso di vendita in stato di immobile occupato (valore di € 52.850/00 in caso di vendita in stato di immobile libero);

prezzo base di vendita € 33.675/00;

offerta minima (prezzo base ridotto del 25%) € 25.256/25;

offerta minima in aumento € 500/00;

LOTTO 3: costituito dal negozio in Tortona, Corso Repubblica 46, attualmente libero;

detto immobile è censito al NCEU di Tortona come segue:

f. 42, map. 170 sub. 24 e map. 177 sub. 4, cat. C/1, cl. 6, sup. Mq. 177, P. T-S1, RC € 3.455,41.

valore di stima € 49.000/00;

prezzo base di vendita € 36.750/00;

offerta minima (prezzo base ridotto del 25%) € 27.562/50;

offerta minima in aumento € 500/00;

LOTTO 4: costituito da alloggio in Tortona, Via S. G. Bosco 11, libero:

detto immobile è censito al NCEU di Tortona come segue:

f. 39, map. 535 sub. 11, cat. A/2, cl. 3, cons. v. 5,5, sup. tot. mq. 89, P. 3-S1, RC € 454,48;

valore di stima € 47.800/00;

prezzo base di vendita € 35.850/00;

offerta minima (prezzo base ridotto del 25%) € 26.887/50;

offerta minima in aumento € 500/00;

Il tutto salvi migliori confini e con diritti, ragioni, adiacenze, pertinenze, accessori, fabbricati edificati ed edificandi, servitù attive e passive ad essi immobili inerenti, nulla escluso, come meglio specificato nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Matteo Masiglio alla quale si fa integralmente rinvio ed espresso richiamo.

Pertanto, alla luce dei dettami degli artt. da 105 a 108/ter L.F., alle cui disposizioni è assoggettata la presente vendita,

FISSA

per la apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **16.01.2025 ore 15.30**, che si terrà presso lo studio del sottoscritto Curatore sito in 15121 Alessandria alla via Legnano n.27;

La vendita, effettuata secondo i lotti individuati dal Perito incaricato ai sensi ed alle condizioni poste dagli artt. Da 105 a 108/ter l.f., è regolata dalle seguenti condizioni:

1= la offerta, redatta in carta legale, deve essere depositata (nei giorni e negli orari di apertura dello studio del Curatore così indicati: dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 18:00) entro e non oltre le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data di fissazione della vendita (per tanto entro le ore 12.00 del 15.01.2025; la presentazione delle offerte d'acquisto dovrà avvenire o mediante materiale deposito presso lo studio del Curatore in Alessandria, Via Legnano 27, ovvero mediante invio e consegna al medesimo predetto indirizzo con raccomandata a.r., il tutto comunque entro il predetto termine essenziale di cui sopra; l'offerta dovrà essere contenuta in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno), contenente l'offerta e la relativa documentazione, saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del curatore, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il curatore ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del curatore; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e la data e l'ora del deposito; non potrà essere apposta alcuna altra indicazione; tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno; le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2= le offerte d'acquisto, scritte e in bollo da € 16/00, dovranno essere sottoscritte dall'offerente e contenere il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; per le Società le offerte dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante munito degli idonei poteri e per le ditte individuali e le persone fisiche dal titolare e dal diretto interessato; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese ovvero la

procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare; non saranno ammesse offerte provenienti da soggetti diversi, anche se muniti di procura notarile; le offerte dovranno altresì contenere il riconoscimento della loro irrevocabilità fino all'avvenuta aggiudicazione e l'indicazione di avere l'offerente presa adeguata visione delle perizie afferenti la procedura fallimentare, e di aver comunque raggiunta adeguata conoscenza ed informazione di ogni elemento utile per la formalizzazione della offerta di partecipazione alla procedura competitiva; dovranno inoltre esporre (i) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero della procedura fallimentare e l'indicazione del lotto; (ii) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione alla vendita ovvero determinato secondo le indicazioni ivi contenute, e quindi al 75% del prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, nonché le modalità ed il termine di versamento del saldo del prezzo; (iii) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di averne ben compreso il contenuto; (iv) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box o alloggi) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

3= alle offerte d'acquisto dovranno anche essere allegati la copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, ove persona fisica, e la visura camerale ovvero di differenti documenti dai quali risulti l'attribuzione dei poteri, e la copia del documento di identità del legale rappresentante;

4= saranno considerate valide le sole offerte d'acquisto di valore pari o superiore al valore base stabilito nel bando, salvo, in caso di previsione e di applicabilità del prezzo minimo, pari o superiore al valore di quest'ultimo;

*5= le offerte d'acquisto dovranno essere accompagnate dal deposito a titolo di cauzione di somma pari al **15% del prezzo offerto** a mezzo di assegno circolare **non trasferibile intestato al curatore "avv. Marco Ferrari Fall. n. 31/2020 RF"**; resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 6) e salvo il caso di sospensione di cui ai patti 8) e 9) che seguono; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;*

*6) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti; salvo per quanto attiene alle disposizioni degli artt. 107 e segg. LF, il curatore procede all'aggiudicazione; il Curatore potrà valutare di non aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita; qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del **25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo*

più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Curatore vi siano stati ulteriori rilanci; in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, sarà aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);

7= la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo alla invalidazione della aggiudicazione e/o ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto del relativo rischio nella valutazione dei beni e nell'offerta per l'acquisto; per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, così come per ogni altra informazione relativa ai beni offerti in vendita, si fa rinvio alla perizia; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; la vendita dunque avverrà per visto e piaciuto senza il rilascio di garanzie di sorta da parte della Procedura e senza il rilascio di certificazioni energetiche, di conformità o altre che dovranno essere ottenute, se necessario, a cura e spese dell'aggiudicatario; agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

8= in caso di unica offerta e adempito alle formalità previste dagli artt. 107 e 108 L.F., si procederà con sollecitudine, salvo il caso di sospensione della vendita o diversa valutazione degli Organi della Procedura sull'offerta, alla formalizzazione della cessione all'offerente, previ versamento e riscossione del prezzo;

9= qualora invece dovessero pervenire più offerte su tali basi, la Procedura darà corso a gara fra gli offerenti che saranno tenuti a parteciparvi; all'esito, adempito alle formalità previste dagli artt. 107 e 108 L.F., si procederà con sollecitudine, salvo il caso di sospensione della vendita o diversa valutazione degli Organi della Procedura sull'offerta, alla formalizzazione della cessione all'offerente, previ versamento e riscossione del prezzo;

10= il saldo del prezzo, al quale dovranno applicarsi se del caso l'imposta IVA prevista

al momento della cessione e gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, dovrà essere corrisposto, entro e non oltre 120 giorni dal giorno della apertura delle buste e/o dal giorno della gara, se successivo, salvo che l'originaria offerta dell'aggiudicatario preveda un termine inferiore nel qual caso si prevedrà un termine a quest'ultimo corrispondente; resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dal Curatore e nello stesso termine dovrà essere consegnata allo stesso Curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; gli Organi della Procedura si riservano l'insindacabile facoltà di valutare la esplicita richiesta dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di valutarne la compatibilità con la procedura fallimentare e gli interessi della Massa dei Creditori; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata, oltre ad essere tenuto al risarcimento del maggior danno ex art. 587 c.p.c.;

11= il trasferimento avverrà a mezzo di rogito notarile, con professionista da individuarsi a scelta dell'aggiudicatario nell'ambito della Provincia di Alessandria e con spese tutte professionali, di trasferimento e fiscali a carico dell'offerente; spese di liberazione dei gravami a carico della Procedura;

12= la presentazione delle offerte d'acquisto dovrà avvenire o mediante materiale deposito presso lo studio del Curatore in Alessandria, Via Legnano 27, ovvero mediante invio e consegna al medesimo predetto indirizzo con raccomandata a.r. o mediante altri vettori, fermo che la consegna del piego chiuso contenente l'offerta dovrà comunque pervenire all'indirizzo del Curatore entro il termine essenziale di cui sopra;

13= vi sarà esplicita riserva del diritto da parte della Procedura, a suo insindacabile giudizio, di procedere a gara, nelle forme meglio ritenute, fra più offerenti, ovvero di ritenere non congrua e/o non conveniente l'offerta pervenuta, ovvero di ritenere opportuno procedere a diversa procedura competitiva, nelle forme meglio ritenute, senza che possa sorgere un diritto di risarcimento e/o indennizzo alcuno in capo agli eventuali offerenti.

14= ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; il trasferimento del bene verrà eseguito dal notaio incaricato dall'aggiudicatario il quale ultimo si farà pure carico del relativo onere.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il Curatore avv. Marco Ferrari (tel. 0131 251686 – Fax: 0131 231117) al suo studio sito in 15121 Alessandria alla via Legnano n. 27, previo appuntamento, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it – www.tribunale.alessandria.giustizia.it.

Alessandria, 23.10.2024

IL CURATORE
(Avv. Marco Ferrari)



