



TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ALESSANDRIA

**Fallimento “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. –
già Mutti Costruzioni s.r.l.”**

N. 18/21 R.F. - Sentenza n. 18/21 del 24 marzo 2021

Giudice Delegato dott. Michele DELLI PAOLI

Curatore avv. Luca CANEPA

BANDO DI VENDITA

- INVITO A PRESENTARE OFFERTE -

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, curatore del Fallimento n. 18/2021 R.F., in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 104 *ter* l. fall. approvato con provvedimento del Giudice Delegato in data 9 marzo 2022;
vista l'autorizzazione alla vendita in data 30/11/2023;

RENDE NOTO

che è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto relativa alle unità immobiliari site in Tortona (AL), Via Giovanni Cuniolo n. 15.

Ai sensi dell'art. 107 Legge Fall. ed in esecuzione del Programma di liquidazione, il sottoscritto Curatore informa che è intenzione della Procedura raccogliere offerte irrevocabili di acquisto nel rispetto delle condizioni che seguono, quindi

INVITA A FORMULARE OFFERTE DI PARI IMPORTO O MIGLIORATIVE A PARTIRE DA EURO 40.500,00 (QUARANTAMILACINQUECENTO/00) OLTRE IMPOSTE DI LEGGE PER L'ACQUISTO dei beni immobili, così descritti:

LOTTO TRE

Immobile sito in Tortona (AL), Via Giovanni Cuniolo n. 15

Trattasi di complesso immobiliare, costituito da due alloggi ad uso residenziale, con autorimessa, oltre a laboratorio di pertinenza situato in una zona periferica del Comune di Tortona in Via Giovanni Cuniolo nr. 15 a destinazione prettamente abitativa.

Il primo immobile si presenta distribuito su due piani fuori terra ed uno interrato, catastalmente suddiviso in tre unità immobiliari, nel dettaglio:

* il piano interrato è costituito da due cantine di pertinenza alle due unità immobiliari principali a destinazione residenziale (sub. 1 e sub. 2) con vano scala comune (sub. 5);

* il piano terra risulta composto da una porzione identificata con il sub. 1 costituita da sala, cucina, ripostiglio e locale di sgombero – servito da ingresso e ampio vano scala comune (sub. 5) - di superficie complessiva mq. 100,00; ampio locale destinato ad autorimessa di superficie mq. 50,00 (sub. 3) con accesso dal cortile comune (sub. 5);

* il piano primo è formato da tre camere, piccolo disimpegno ed un bagno (identificati con il sub. 1) e da ingresso, cucina, soggiorno pranzo, camera e bagno (identificati con il sub. 2) per una superficie complessiva di mq. 150,00.

Il fabbricato si presenta costituito da struttura tradizionale – tipica dell'epoca di edificazione, caratterizzata da murature in sassi e laterizi, tetto in legno con manto di copertura in coppi – rifinito esternamente con intonaco a civile, ed internamente con pareti rifinite con intonaco a civile tinteggiato – in gran parte ammalorato e decadente.,

Internamente si presenta inabitabile con pavimentazione parte in graniglia e parte in gres porcellanato, serramenti interni ed esterni in legno deteriorati, impianto elettrico sottotraccia – non funzionante, privo di impianto di riscaldamento.

L'immobile residenziale è servito da esiguo sedime cortilizio nel lato principale aggettante Via Cuniolo delimitato da muretto in cemento e soprastante recinzione in ferro, e da ampio cortile comune nella porzione retrostante con accesso carraio attraverso cancello in ferro.

Il secondo immobile (identificato con il sub. 4) è posto retrostante il fabbricato residenziale nel lato est aggettante Viale De Gasperi, con porzione di sedime esclusivo nel prospetto sud dove è posto l'accesso; il sedime è delimitato da muretto in cemento e soprastante recinzione in ferro, mentre il fabbricato ad oggi pericolante è costituito da struttura tradizionale, in pessimo stato di conservazione, distribuito su due piani fuori terra di mq. 130,00 ciascuno; in dettaglio il piano terra è costituito da ampio locale destinato ad officina con all'interno un

piccolo vano adibito ad ufficio collegato da scala interna al piano primo destinato a locale di sgombero in parte pericolante.

Tra i due fabbricati sopradescritti è presente una tettoia (identificata al sub. 1) in struttura di ferro con copertura e tamponamento in lastre di pvc di superficie complessiva mq. 27,00.

Il terzo corpo di fabbricato – posto nel lato nord del complesso edilizio è formato da una tettoia costituita da pilastri in cemento e tamponamento in muratura, suddivisa con due locali di sgombero (identificati al sub. 1 e sub. 2) con adiacenti due piccoli ripostigli in muratura – che risultano pertinenza all'unità residenziale principale identificata al sub. 1.

Attualmente l'intero complesso immobiliare si presenta in completo disuso, in cattivo stato di conservazione (in parte pericolante) dovuto alla vetustà e alla mancanza di interventi manutentivi atti alla conservazione dell'organismo edilizio nel tempo.

Infine per quanto riguarda la particella 1036 sub. 6 - identificata a catasto come area urbana di mq. 86,00, di fatto costituisce la sede viaria che comprende Via Morandi.

STATO DI OCCUPAZIONE: il lotto si presenta come libero.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al N.C.E.U del Comune di Tortona, al

Foglio 43, particella 1036, sub. 1 (abitazione), Categoria A/2, Classe 4, Consist. vani 7,5 Sup. Cat. mq. 200, Rendita €. 735,95;

Foglio 43, particella 1036, sub. 2 (abitazione), Categoria A/2, Classe 4, Consist. vani 5,5 Sup. Cat. mq. 134 Rendita €. 539,70;

Foglio 43, particella 1036, sub. 3, (autorimessa), Categoria C/6 Classe 4, Consist. mq. 56, Sup. Cat. mq. 63, Rendita €. 240,05;

Foglio 43, particella 1036, sub. 4 (Laboratorio/ Officina) Categoria C/3, Classe 4, Consist. mq. 278, Sup. Cat. mq. 319 Rendita €. 990,67

Foglio 43, particella 1036, sub. 5 (cortili - vano scala - disimpegni), Categoria Bene Comune non censibile ai sub. 1 - 2 - 3;

Foglio 43, particella 1036, sub. 6 (area urbana), Categoria Area Urbana, Consist. mq. 86.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, geom. Stefano Mogni, ha dichiarato che dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del territorio di Alessandria e da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è accertata la conformità catastale delle unità che costituiscono il complesso immobiliare.

REGOLARITÀ EDILIZIA: il perito della procedura, geom. Stefano Mogni, nella relazione allegata al presente avviso di vendita, ha dichiarato che nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortona ha potuto verificare che il complesso immobiliare è stato edificato nei primi anni del secolo scorso, e successivamente non sono state più presentate pratiche edilizie per interventi ai fabbricati.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: il perito della procedura ha dichiarato che, in riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, gli impianti presenti nelle due unità residenziali sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della sopracitata normativa, quindi le relative certificazioni non sono presenti nella documentazione reperita e trasmessa.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, Geom. Stefano Mogni, in data 08/09/2023 ed allegata al presente avviso di vendita.

al **PREZZO BASE** di € **40.500,00** (**Euro QUARANTAMILACONQUECENTO/00**) oltre imposte di legge per il lotto tre. NON SONO AMMISSIBILI OFFERTE INFERIORI A TALE IMPORTO.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **11 MARZO 2025, ore 10.00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via XXIV maggio n. 2.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (orario ricevimento lunedì/venerdì ore 8.30 - 12.30 e 15.00 18.30) o previo appuntamento telefonico.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del curatore avv. Luca Canepa sito in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Curatore ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; **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. 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) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato

del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi 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. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Curatore entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diventerà definitiva al nome del procuratore.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero del fallimento e del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "FALLIMENTO IMMOBILIARE FORTUNA SRL"** per un importo pari al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. 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. 5); 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.

5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide 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 dovrà essere 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). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a €1.000,00.

6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal Curatore, dovrà essere versato **entro 60 giorni dall'aggiudicazione**, pena la decadenza dalla stessa con perdita dell'importo versato a titolo di cauzione. **Il termine di 60 giorni è il termine massimo**: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. 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 e nello stesso termine dovrà essere consegnata al curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Curatore.

- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 8) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la stipula dell'atto notarile ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni di vendita

Si precisa che 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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, 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 stipula dell'atto notarile.

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'avviso 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, dette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il perfezionamento del trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile e con spese, imposte ed oneri accessori esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Il notaio potrà essere individuato dall'aggiudicatario purchè ricompreso nel circondario del Tribunale di Alessandria.

Ove necessario per il perfezionamento dell'atto di vendita, il certificato di prestazione energetica dovrà essere redatto a spese e cura dell'aggiudicatario.

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 contattando il Curatore, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: luca.canepa@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it, www.tribunale.alessandria.giustizia.it, oltre che sul portale delle vendite pubbliche.

Alessandria, li 15 gennaio 2025

Avv. Luca Canepa



