

**Dott.ssa Manuela Viotto**  
Piazza Roma n. 1 – Pinerolo (TO)  
e-mail: [procedure@ilmiocommercialista.it](mailto:procedure@ilmiocommercialista.it)  
Tel. 0121/378185

**TRIBUNALE DI AOSTA - SEZIONE FALLIMENTI**

**Fallimento n. 18/2017**

**Giudice Delegato: Dott. Marco TORNATORE**

**Curatore: Dott.ssa Manuela VIOTTO**



**AVVISO DI VENDITA**

Così come previsto nel Supplemento di modifica del Programma di Liquidazione autorizzato, la Procedura Fallimentare in epigrafe intende dare corso alla vendita di quanto descritto nel presente avviso di vendita (di seguito anche solo "Avviso"), secondo le disposizioni di cui all'art. 107 l.f..



**DESCRIZIONE – OGGETTO DI VENDITA**

Nel compendio fallimentare è compreso un terreno agricolo sito nel Comune di Settimo Vittone (To).

Il Curatore, Dott.ssa Manuela Viotto, informa che la Procedura fallimentare di cui in epigrafe, ha ricevuto offerta irrevocabile di acquisto cauzionata per il terreno di proprietà della società fallita, al prezzo di euro 7.000,00 (settemila/00) oltre IVA ed intende ricevere e valutare eventuali offerte irrevocabili di acquisto migliorative alle condizioni che seguono.

**LOTTO DUE**

Terreni agricoli siti in Settimo Vittone

Trattasi di terreni agricoli, ubicati in prossimità della Frazione Torre Daniele riconoscibili in mappa del Catasto Terreni al Foglio 11, particelle 268, 274, 395 e 396.

Si precisa che la destinazione urbanistica dell'area distinta agli identificativi sopra riportati, è individuata dal vigente PRGC del Comune di Settimo Vittone in "Area per servizi pubblici di interesse generale – SG 6", nella quale ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche d'attuazione

“sono unicamente consentiti interventi di sistemazione dell’area a servizio per la sosta veicolare del turismo itinerante quali caravan, camper e automezzi similari”; inoltre l’area ricade nelle fasce di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, nelle fasce di rispetto stradale della SS 26 e nelle fasce B del PAI.

L’unità immobiliare risulta così identificata all’Agenzia delle Entrate del Territorio:

Comune di Settimo Vittone (To) Catasto Terreni

- ✓ Fg. 11, mappale n. 268, incolto, sup. mq. 1146
- ✓ Fg. 11, mappale n. 274, bosco ceduo, classe 1, sup. mq. 203, reddito dominicale euro 0,21 e reddito Agrario euro 0,05,
- ✓ Fg. 11, mappale n. 395, prato, classe 2, sup. mq. 670, reddito dominicale euro 3,11 e reddito Agrario euro 3,29,
- ✓ Fg. 11, mappale n. 396, prato, classe 2, sup. mq. 150, reddito dominicale euro 0,70 e reddito Agrario euro 0,74.

Si rimanda alla Perizia di stima per i dettagli relativi a tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù/vincoli, edilizi, gravami).



### **CONDIZIONI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI**

L’atto di vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- a. Il Fallimento non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno al momento della vendita gli immobili oggetto del presente Avviso;
- b. Il trasferimento avverrà dando per presupposto che l’acquirente ritenga che i beni oggetto della vendita sono di suo pieno ed integrale gradimento e che la vendita sarà effettuata “visto e piaciuto” nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano e in cui si troveranno al momento della vendita;
- c. L’acquirente esonera totalmente il Fallimento da qualsiasi responsabilità inerente la garanzia per evizione e per vizi e difetti degli immobili anche ai sensi degli artt. 1488, 2 comma, 1490, 2 comma, e 1497 c.c., precisando che la vendita avviene a rischio e pericolo dei compratori;
- d. 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 del Fallimento. Inoltre, il Fallimento non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella perizia disposta dalla Procedura relativamente ai beni oggetto della vendita;

e. 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;
- ✓ 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;

f. Pertanto, i beni si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive come fino ad oggi praticate o di fatto esistenti, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, in atto ed in base ai titoli di provenienza, come visti e piaciuti e come pervenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso. La vendita avviene senza garanzia anche per vizi e/o per inosservanza delle norme urbanistiche e paesaggistiche. Gli offerenti con la partecipazione alla vendita riconoscono di aver visionato e ben compreso l'elaborato peritale di stima.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato non oltre **60 giorni** dalla data d'individuazione definitiva dell'acquirente, salva la facoltà in capo al Fallimento di proroga per esigenze della Procedura, a rogito di Notaio designato dagli organi della Procedura.

Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata) oltre alle spese di trasferimento (imposte, IVA, Notaio, tasse ed oneri di legge, cancellazioni gravami, ecc.) dovrà essere versato contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento degli immobili a mezzo di assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestati a "*Fallimento n. 18/2017 – Tribunale di Aosta*", o anche, mediante bonifico/i sul c/c intestato al Fallimento.

La mancata stipulazione del contratto di vendita degli immobili nei termini indicati dal Fallimento ovvero il mancato pagamento del prezzo comporterà la decadenza

dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva a titolo di penale, da parte del Fallimento, della cauzione versata, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.. Sarà 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.

Le spese notarili e tutti gli oneri fiscali, applicabili secondo la normativa vigente all'atto del trasferimento, e tutte le altre spese relative alla vendita sono a totale carico dell'acquirente.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli avverrà ex art. 108, secondo comma, l.f., a cura e spese dell'acquirente. 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.f., 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.



## CONTENUTO E REQUISITI DELL'OFFERTA

### LOTTO DUE

Il Curatore rammenta, come già riportato in epigrafe, che è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto, conseguentemente il

**prezzo base della vendita** è pari ad euro 7.700,00 (settemilasettecento/00),

oltre oneri fiscali, spese di trasferimento - anche quelle notarili - e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Gli interessati devono far pervenire presso lo Studio del Curatore Dott.ssa Manuela Viotto in PINEROLO, PIAZZA ROMA n. 1, a pena di inefficacia, entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 11,30 del giorno 11.03.2025 offerta irrevocabile migliorativa in bollo** (applicare marca da bollo da € 16,00) **di acquisto per un prezzo non inferiore "al prezzo base"** del Lotto.

L'offerta migliorativa deve essere presentata, in busta chiusa senza alcun segno di riconoscimento, recante all'esterno unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e del nome del Curatore. All'atto del deposito saranno annotati sulla busta chiusa il nome (previa

necessaria identificazione a mezzo valido documento di identità) di chi materialmente provvede al deposito nonché la data e l'ora del deposito stesso. Non è possibile effettuare il deposito della busta a mezzo posta. La consegna della busta presso la portineria dello stabile o ad altro eventuale addetto allo stabile non sarà considerata valida, dovendo la busta contenente l'offerta essere consegnata presso lo Studio del Curatore.

L'offerta irrevocabile migliorativa in bollo, sottoscritta personalmente da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare (per le società e gli altri enti deve essere sottoscritta dal/i legale/i rappresentante/i che abbia/abbiano i necessari poteri per l'acquisto di immobili) deve avere i seguenti requisiti e contenere i seguenti elementi:

- a. Per le persone fisiche (offerta sottoscritta personalmente da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare) indicare: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (libero o coniugato) e, se coniugato, regime patrimoniale col coniuge (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico e mail dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni nell'offerta occorre indicare anche i dati del coniuge.

All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità, o di altro documento equipollente di riconoscimento, in corso di validità e copia del tesserino di codice fiscale dell'offerente;

- b. Per società o altri enti (offerta sottoscritta dal/i legale/i rappresentante/i che abbia/abbiano i necessari poteri per l'acquisto di immobili) indicare: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, partita IVA, recapito telefonico e numero di *fax* ed indirizzo PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore, nonché cognome e nome, data e luogo di nascita del/i legale/i rappresentante/i sottoscrittore/i. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità, o di altro documento equipollente di riconoscimento, in corso di validità del/i legale/i rappresentante/i, copia di visura/certificato camerale aggiornato (non anteriore ai 15 giorni) attestante l'identità del/i legale/i rappresentante/i ed i relativi poteri, nonché i dati della società o ente;

- c. Indicare il numero del Fallimento (18/2017), il numero del Lotto che si intende

acquistare e il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al "Prezzo base" del Lotto del presente Avviso, pena l'esclusione per nullità dell'offerta);

- d. Allegare assegno circolare (o assegni circolari) non trasferibile di importo non inferiore (pena l'esclusione per nullità dell'offerta) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato/i a "FALLIMENTO n. 18 / 2017 – TRIBUNALE DI AOSTA".
- e. Un'espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto dell'immobile avente validità sino almeno 180 giorni successivi alla data dell'offerta.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., con procura speciale notarile.

L'offerta migliorativa deve 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 dell'atto 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, dell'atto di cessione.

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



#### **INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE FRA GLI OFFERENTI**

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte migliorative formulate avverrà il **giorno 11.03.2025 alle ore 12,00** (in seguito "Data Esame Offerte") avanti il Curatore Dott.ssa Manuela Viotto in PINEROLO, PIAZZA ROMA n. 1, alla eventuale presenza degli offerenti.

Saranno dichiarate nulle le offerte migliorative:

- ✓ pervenute oltre le ore 11,30 del giorno del loro esame;
- ✓ inferiori al "Prezzo base" del presente Avviso;
- ✓ prive della cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Nel caso di più offerte migliorative valide si svolgerà, tra tutti gli offerenti presenti, una contestuale gara a rilancio sull'offerta più alta. Le condizioni di gara (prezzo base, aumenti minimi, intervallo di tempo tra un'offerta e l'altra) saranno determinate dal Curatore, viste

le offerte pervenute; sarà individuato quale contraente chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore potrà scegliere l'offerente che per primo ha depositato l'offerta.

Al termine della gara (quindi sulla base del maggior prezzo offerto) o del procedimento di individuazione del contraente in assenza di gara, le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti verranno restituite, mentre la cauzione prestata dall'offerente prescelto (in seguito, "Acquirente Individuato") verrà trattenuta dal Fallimento e sarà imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto di vendita.

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

Resta impregiudicata la facoltà del Curatore – prevista dall'art. 107, comma IV, l.f. – di sospendere la vendita, ove gli pervenga, entro il decimo giorno successivo alla **data esame-apertura Offerte**, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dall'Acquirente Individuato (in seguito "Offerta Migliorativa"), debitamente cauzionata (per il 10% del nuovo prezzo offerto).

In caso di Offerta Migliorativa conforme a tutte le condizioni dell'Avviso di Vendita, potrà essere fissata dal Curatore una gara finale (in seguito, "Gara Finale"), volta ad individuare l'acquirente definitivo (in seguito "Acquirente Definitivo"). La data e l'ora della Gara Finale saranno comunicati all'Acquirente Individuato ed al soggetto che ha presentato l'Offerta Migliorativa. Chiunque potrà partecipare alla Gara Finale, ma tutti i partecipanti (anche l'Acquirente Individuato) dovranno presentare e/o integrare la cauzione, in modo tale che la cauzione complessivamente versata da ogni partecipante alla Gara Finale sia pari al 10% del prezzo offerto nell'Offerta Migliorativa.

Il Curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art 107, quinto comma, l.f, e del soggetto individuato (Acquirente Individuato o Acquirente Definitivo) come acquirente al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f..

Resta in ogni caso impregiudicato il diritto del Fallimento di eventualmente sospendere la vendita anche ai sensi dell'art. 108 l.f..

Esaurite le operazioni di vendita di cui ai punti precedenti il curatore informerà l'Acquirente Individuato o l'Acquirente Definitivo e lo inviterà a presentarsi presso il Notaio designato dagli organi della Procedura.



## CLAUSOLE GENERALI ED ULTERIORI SPECIFICAZIONI

L'Avviso 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. Franco Signorino e della documentazione sopra richiamata, 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. Il Fallimento, e/o i dipendenti e/o il Curatore e/o i suoi ausiliari, 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 dell'Avviso di Vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

E' facoltà del Fallimento sospendere/revocare la Procedura di Vendita e/o l'Avviso di Vendita e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere, salva la restituzione della cauzione eventualmente versata. La pubblicazione dell'Avviso di Vendita e la ricezione delle Offerte migliorative non comportano per il Fallimento e/o per il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.

Le scelte operate dal Curatore ai sensi dell'Avviso di Vendita (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti designati che con la presentazione dell'Offerta accettano integralmente l'Avviso di Vendita, ivi comprese tutte le sue previsioni.

L'Avviso ed i suoi Allegati saranno depositati presso lo Studio del Curatore in Pinerolo, Piazza Roma n. 1, ove ogni interessato potrà prenderne visione previo appuntamento.

L'Avviso sarà notificato ai creditori ipotecari iscritti. Sarà onere dei creditori ipotecari iscritti prendere visione dei documenti allegati all'Avviso e far pervenire eventuali opposizioni anche ai sensi degli artt. 107 e 108 l.f. entro il termine di otto giorni (8 giorni) di cui all'art. 36 l.f. decorrenti dall'intervenuta notifica.

L'Avviso sarà pubblicizzato come segue:

pubblicazione dell'Avviso, unitamente alla copia della relazione peritale (oscurati i nominativi



del debitore e di eventuali soggetti terzi), almeno 30 giorni prima della data di apertura buste ed esame offerte, sul Portale delle Vendite pubbliche e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.aosta.giustizia.it](http://www.tribunale.aosta.giustizia.it).




## ALLEGATI

Forma parte integrante ed essenziale dell'Avviso e della vendita, copia della Perizia di stima.



## LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

L'Avviso di Vendita e i suoi allegati, così come ogni altro atto annesso e/o conseguente è regolato dalla Legge Italiana. Ogni eventuale controversia inerente l'Avviso di Vendita e/o i suoi allegati e/o l'Offerta e/o l'Offerta Migliorativa e/o il contratto di cessione degli immobili è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Aosta.



Pinerolo, lì 29 gennaio 2025

Il Curatore

Dott.ssa Manuela Viotto

