

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA		
Sezione Fallimentare		
Fallimento		
IDEALCASA S.R.L.		
R.G. 22/17	GIUDICE DELEGATO Dott. Michele Delli Paoli	CURATORE Dott. Daniela Ortelli



DISCIPLINARE PER LA VENDITA DI TERRENI EDIFICABILI



1. PREMESSA

Il Fallimento Idealcasa s.r.l. (nel seguito anche “Idealcasa”, “Procedura”, “procedura fallimentare” o “fallimento”) – con sede legale in Alessandria, Via Raschio 49, c.f. 01342870050, in conformità alle previsioni di cui al Programma di Liquidazione *ex art.* 104 ter l.f. approvato dagli Organi della Procedura, intende porre in vendita i Terreni Edificabili in seguito descritto, secondo quanto disposto nel presente “Disciplinare per la vendita di Terreni Edificabili” (nel seguito anche “Disciplinare”).

1.1. Definizioni

Ai fini di quanto previsto e regolamentato nel presente Disciplinare, ai termini indicati si attribuiscono le seguenti definizioni:

PROCEDURA FALLIMENTARE: il Fallimento Idealcasa s.r.l. con sede legale in Alessandria, Via Raschio 49, c.f. 01342870050

TERRENI EDIFICABILI COSI' COMPOSTI:

Appezamenti di **terreno edificabile**, della consistenza catastale complessiva di mq. 23.404, costituenti residui di una Lottizzazione da completarsi, denominata "Nuovo Borgo La Vescova" e composti da zone edificabili, zone a parcheggio e zone di viabilità interna.

Su tali appezzamenti di terreno è prevista, dopo apposito frazionamento catastale ancora da eseguirsi, la realizzazione di quattro edifici residenziali denominati Lotto 1, Lotto 2, Lotto 4 e Lotto 6 quali quelli indicati nella Planimetria Generale di Convenzione nonché la formazione di parcheggi privati, strade per viabilità interna e la cessione al Comune di verde e parcheggi ad uso pubblico.

La potenzialità edificatoria (volumetria) di ciascun Lotto del Piano Esecutivo Convenzionato- come da Relazione tecnica illustrativa e Calcoli planivolumetrici qui in allegato - è così ripartita:

Lotto 1 = mc.4.103,59

Lotto 2 = mc.7.943,64

Lotto 4 = mc.7.664,87

Lotto 6 = mc.1.523,64

La Convenzione è scaduta in data 09/06/2016.

I terreni sono identificati come segue:

■ **foglio 120 particella 1022** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 1300, reddito agrario € 11,41 € reddito dominicale € 16,11 derivante da Frazionamento del 26/01/2005 protocollo n. AL0203664

■ **foglio 120 particella 1027** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 590, reddito agrario € 5,18, reddito dominicale € 7,31 derivante da Frazionamento del 26/01/2005 protocollo n. AL0203664

■ **foglio 120 particella 1041** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 110, reddito agrario € 0,97 , reddito dominicale € 1,36 derivante da Tabella di variazione del 29/03/2005 protocollo n. AL0044283 (variazione di coltura) n.445.1/2005.

■ foglio 120 particella 1042 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 60, reddito agrario € 0,53, reddito dominicale € 0,74, derivante da Tabella di variazione del 29/03/2005 protocollo n. AL0044283 (variazione di coltura) n.445.1/2005.

■ foglio 120 particella 1050 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 1750, reddito agrario € 15,36 reddito dominicale € 21,69 derivante da Frazionamento del 19/07/2005 protocollo n. AL0120606

■ foglio 120 particella 1220 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 18658, reddito agrario € 163,81 reddito dominicale € 231 derivante da Frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. AL0268395

■ foglio 120 particella 1222 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 936, reddito agrario € 8,22 reddito dominicale € 11,60 derivante da Frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. AL0268395

I Terreni Edificabili stato oggetto di perizia da parte dell'ing. Ernesto Ghelfi che lo ha valutato € 448.000,00.

PROCEDURA COMPETITIVA o GARA: è il procedimento finalizzato alla alienazione dei Terreni Edificabili che il presente Disciplinare intende regolamentare con particolare riferimento:

- alle modalità di presentazione delle proposte irrevocabili di acquisto;
- alle modalità di svolgimento della procedura di vendita;
- alle modalità di aggiudicazione del bene posto in vendita;
- alle modalità di stipula del contratto di vendita e di pagamento del prezzo.

INTERESSATI: sono coloro che intendono accedere o hanno avuto accesso alla documentazione per acquisire informazioni sui Terreni Edificabili oggetto della vendita.

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO: è la proposta con la quale viene manifestata la volontà irrevocabile di acquistare i Terreni Edificabili al prezzo indicato, partecipando alla gara per la vendita dello stesso.

PROPONENTE: è il soggetto che formula la proposta irrevocabile di acquisto.

1.2. Descrizione e individuazione dei Terreni Edificabili:

Appezamenti di **terreno edificabile**, della consistenza catastale complessiva di mq. 23.404, costituenti residui di una Lottizzazione da completarsi, denominata "Nuovo Borgo La Vescova" e composti da zone edificabili, zone a parcheggio e zone di viabilità interna.

Su tali appezzamenti di terreno è prevista, dopo apposito frazionamento catastale ancora da eseguirsi, la realizzazione di quattro edifici residenziali denominati Lotto 1, Lotto 2, Lotto 4 e Lotto 6 quali quelli indicati nella Planimetria Generale di Convenzione nonché la formazione di parcheggi privati, strade per viabilità interna e la cessione al Comune di verde e parcheggi ad uso pubblico.

La potenzialità edificatoria (volumetria) di ciascun Lotto del Piano Esecutivo Convenzionato- come da Relazione tecnica illustrativa e Calcoli planivolumetrici qui in allegato - è così ripartita:

Lotto 1 = mc.4.103,59

Lotto 2 = mc.7.943,64

Lotto 4 = mc.7.664,87

Lotto 6 = mc.1.523,64

La Convenzione è scaduta in data 09/06/2016.

I terreni sono identificati come segue:

■ **foglio 120 particella 1022** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 1300, reddito agrario € 11,41 € reddito dominicale € 16,11 derivante da Frazionamento del 26/01/2005 protocollo n. AL0203664

■ **foglio 120 particella 1027** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 590, reddito agrario € 5,18, reddito dominicale € 7,31 derivante da Frazionamento del 26/01/2005 protocollo n. AL0203664

■ **foglio 120 particella 1041** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 110, reddito agrario € 0,97 , reddito dominicale € 1,36 derivante da Tabella di variazione del 29/03/2005 protocollo n. AL0044283 (variazione di coltura) n.445.1/2005.

■ foglio 120 particella 1042 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 60, reddito agrario € 0,53, reddito dominicale € 0,74, derivante da Tabella di variazione del 29/03/2005 protocollo n. AL0044283 (variazione di coltura) n.445.1/2005.

■ foglio 120 particella 1050 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 1750, reddito agrario € 15,36 reddito dominicale € 21,69 derivante da Frazionamento del 19/07/2005 protocollo n. AL0120606

■ foglio 120 particella 1220 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 18658, reddito agrario € 163,81 reddito dominicale € 231 derivante da Frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. AL0268395

■ foglio 120 particella 1222 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 936, reddito agrario € 8,22 reddito dominicale € 11,60 derivante da Frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. AL0268395

I Terreni Edificabili sono stati oggetto di perizia da parte dell'ing. Ernesto Ghelfi che lo ha valutato € 448.000,00.

2. ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE

Al fine di consentire agli Interessati di acquisire dettagliate informazioni sui Terreni Edificabili la curatela metterà a disposizione degli interessati una *data room* virtuale composto dalla perizia e dagli allegati, previa richiesta in forma scritta a mezzo posta elettronica all'indirizzo: dortelli.mi@duseconsulting.com.

Gli Organi della Procedura non assumono alcuna responsabilità né prestano alcuna garanzia di sorta in ordine alla completezza, organicità e veridicità dei documenti, elementi, informazioni e dati contenuti nella *data room*, che sono stati messi a disposizione degli interessati all'esclusivo scopo di agevolare lo svolgimento delle analisi propedeutiche alla valutazione dell'interesse a concorrere. È onere degli stessi interessati quello di svolgere le verifiche, gli accertamenti, i riscontri e quant'altro sarà ritenuto da essi necessario al fine di valutare l'interesse a concorrere alla gara.

3. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Oggetto della presente procedura competitiva è la vendita dei Terreni Edificabili in precedenza descritto, da definire con apposito atto notarile al prezzo che verrà stabilito in sede di definitiva aggiudicazione.

Il prezzo base è pari a € 448.000,00 (quattrocentoquarantottomila/00).

La vendita verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i Terreni Edificabili attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, ivi compresi ad esempio, quelli derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella elaborazione del prezzo a base d'asta. Eventuali adeguamenti dei Terreni Edificabili alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi rischio, responsabilità ed onere, con esonero della Procedura cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

4. MODALITA' DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Per la vendita dei Terreni Edificabili si applicheranno le seguenti disposizioni.

L'eventuale esperimento d'asta si terrà il giorno **5 maggio 2025** dalle **ore 18:00** presso lo studio del curatore in Milano.

Il termine perentorio di presentazione delle proposte irrevocabili di acquisto è il **30 aprile 2025** ore **13.00**.

Tutti gli oneri fiscali e gli altri oneri, nessuno escluso, relativi al trasferimento della proprietà dei Terreni Edificabili sono a completo carico dell'acquirente.

Il Notaio potrà essere scelto dall'aggiudicatario a condizione che si trovi nella circoscrizione del Tribunale di Milano o Alessandria.

5. LA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

I soggetti interessati dovranno presentare proposta irrevocabile per l'acquisto dei Terreni Edificabili come descritto nel presente Disciplinare.

Non è consentita la presentazione di offerte condizionate ovvero formulate per persona da nominare.

La proposta irrevocabile di acquisto, da redigersi esclusivamente in lingua italiana, dovrà essere redatta in carta semplice e dovrà pervenire nel termine perentorio indicato al punto 4) presso lo studio del curatore in Milano, Corso di Porta Vittoria 7 oppure a mezzo pec all'indirizzo: f22.2017alessandria@pecfallimenti.it.

La proposta irrevocabile di acquisto, debitamente sottoscritta dal soggetto interessato o dal suo legale rappresentante nel caso di società, dovrà indicare le generalità complete, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente e contenere la visura camerale rilasciata dal competente Registro Imprese della Camera di Commercio, oltre all'indicazione del prezzo offerto non inferiore a quello base.

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà indicare:

📖 dichiarazione contenente l'obbligo dell'offerente di corrispondere alla Procedura il prezzo della vendita secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Disciplinare;

📖 dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita, tutte le imposte e oneri relativi al trasferimento della proprietà dei Terreni Edificabili.

📖 dichiarazione che si tratta espressamente di offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente almeno sino al 6 maggio 2025;

📖 dichiarazione espressa di conoscenza dello stato dei Terreni Edificabili per il quale è formulata la proposta irrevocabile di acquisto, di aver preso visione della documentazione contenuta nella *data room* predisposta dalla curatela e di averla ritenuta, insieme alle altre informazioni eventualmente richieste, sufficiente ai fini delle valutazioni preliminari alla formulazione della proposta, di accettazione dei Terreni Edificabili per il quale è presentata la proposta irrevocabile per l'acquisto, come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno all'atto della vendita, così come descritto nel presente Disciplinare;

📖 indirizzo di posta elettronica certificata al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni;

📖 copia del presente Disciplinare di vendita, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Ciascuna proposte irrevocabile di acquisto dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un deposito cauzionale d'importo pari al 10 (dieci)% del prezzo offerto per l'acquisto, da imputare a titolo di cauzione a mezzo assegno circolare intestato a Fallimento Idealcasa s.r.l. o a mezzo bonifico bancario sul c/c del fallimento intestato a Idealcasa s.r.l. e avente IBAN IT73X0569601613000011890X49 che dovrà risultare accreditato sul c/c della procedura prima dell'apertura della gara.

6. ESAME DELLE PROPOSTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Nel caso in cui, entro il termine del 30 aprile 2025 sopra indicato, dovessero pervenire più proposte irrevocabili di acquisto, la procedura di aggiudicazione si svolgerà come segue.

6.1. Esame delle domande di partecipazione alla gara

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita avanti il curatore, presente o avvisato il Comitato dei Creditori (laddove costituito per quella data), si procederà all'esame delle proposte irrevocabili di acquisto pervenute e alla verifica della conformità delle stesse alle previsioni di cui al presente Disciplinare, inclusa la verifica dell'effettiva costituzione del deposito nei termini e secondo le modalità in precedenza indicate, ed alla identificazione dei presenti, verificando l'ammissibilità degli offerenti e delle proposte irrevocabili di acquisto ai fini della gara, e di ciò sarà fatto verbale.

Verranno così individuati gli offerenti che saranno ammessi a partecipare alla gara, i quali avranno l'onere di parteciparvi personalmente, o nel caso di società a mezzo del legale rappresentante munito di poteri idonei ad assumere gli impegni conseguenti alla eventuale aggiudicazione. L'Offerente, o il legale rappresentante della società offerente, qualora impossibilitato a partecipare, potrà farsi rappresentare da proprio delegato munito di procura notarile che attribuisca al procuratore poteri idonei ad assumere gli impegni conseguenti alla eventuale aggiudicazione.

6.2. Presentazione di almeno una proposta irrevocabile di acquisto valida e gara fra gli offerenti

In caso di presentazione di almeno una proposta irrevocabile valida il curatore darà immediatamente luogo alla gara tra gli offerenti ammessi, redigendo verbale. Gli offerenti ammessi alla gara potranno presentare offerte in aumento, con rilanci di importo non inferiore ad euro € 10.000,00 (diecimila/00).

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il curatore dichiarerà la aggiudicazione dei Terreni Edificabili oggetto della gara al miglior offerente, al prezzo da questi offerto.

Al termine della gara il curatore restituirà la cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari se la stessa è stata costituita a mezzo assegni circolari; diversamente la cauzione sarà restituita a mezzo bonifico bancario previa autorizzazione del Giudice Delegato. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo o pretesa.

7. PROCEDURA DI VENDITA

L'aggiudicatario e il curatore dovranno intervenire alla stipula dell'atto notarile di vendita avanti il Notaio designato dall'aggiudicatario entro il 4 luglio 2025.

Ove, per qualsivoglia motivo, l'esecuzione delle formalità relative al trasferimento dei Terreni Edificabili renda necessario il compimento di atti o la preparazione di documenti non presenti nel fascicolo fallimentare o comunque non nella disponibilità della Curatela, è inteso che nessuna pretesa di danno potrà essere avanzata al fallimento per ogni eventuale ritardo.

L'aggiudicatario manterrà a proprio carico tutti gli oneri e le spese, anche fiscali, relative al trasferimento.

Il pagamento dell'intero prezzo di acquisto (dedotta la cauzione) dovrà avvenire in un'unica soluzione in sede di stipula dell'atto notarile di cessione a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento.

L'acquirente sarà immesso nel possesso dei Terreni Edificabili acquistato all'atto di vendita.

8. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancata stipula del Contratto di vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il fallimento avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno; in tale caso, il fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento d'asta ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

9. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso non comporta per il fallimento e per gli Organi della Procedura alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del completamento della procedura di vendita e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente Disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la Procedura di vendita, ai sensi di legge.

Le attività finalizzate alla cessione dei Terreni Edificabili sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alla normativa in materia di protezione dei dati personali e, in particolare, del Regolamento (UE) 2016/679 (il "Regolamento") e del D.lgs. 30 giugno 196/2003 così come modificato dal D.lgs. 101/2018 (il "Codice Privacy"). Ai sensi del medesimo decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare dei trattamenti dei dati sarà il curatore, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti ai sensi della normativa in materia di protezione dei dati personali e, in particolare, del Regolamento (UE) 2016/679 (il "Regolamento") e del D.lgs. 30 giugno 196/2003 così come modificato dal D.lgs. 101/2018 (il "Codice Privacy)". La sottoscrizione del presente Disciplinare da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.

Per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente disciplinare si fa riferimento alle norme del codice di procedura civile ed alle leggi speciali in materia.