

**TRIBUNALE CIVILE DI ALESSANDRIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO: N. 20/2021 DELLA SOCIETA' FORNERIA MARINI SRL**

**C.F. e P. IVA: 01611910066**

**SENTENZA N. 22/2021 DEL 21.04.2021**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. DELLI PAOLI MICHELE**

**CURATORE: RAG. OLIVERI GIANCARLO**

Il sottoscritto Rag. Giancarlo Oliveri con studio in Acqui Terme (AL) – Via Garibaldi n. 39 – Curatore del fallimento n. 20/2021 e giusta autorizzazione del Giudice Delegato, Dott. Stefano Demontis, con provvedimento, dispone quanto segue:

**VENDITA CON GARA INFORMALE EX ART. 107, 2° COMMA L.F.**

Del seguente immobile:

**LOTTO 1**

**OGGETTO DELLA VENDITA**

***Diritti disponibili: piena proprietà 100%***

All'interno del maggior fabbricato condominiale denominato Andoma, edificato nel centro storico di Alessandria, Corso Virginia Marini, esiste un complesso di unità immobiliari, costituite da locali intercomunicanti posti al piano terreno ed al piano interrato, adibiti ad attività commerciale di vendita e laboratorio di panificazione.

L'edificio risulta nella disponibilità della procedura, precisando che al momento dell'ispezione risultava occupato dalle attrezzature e da arredi della ditta fallita; si precisa che tali attrezzature e arredi sono stati alienati, pertanto l'immobile alla data della gara risulta libero.

Il fabbricato è realizzato in strutture portanti in c.a., prospetti in paramano, rivestimento in pietra al piano terreno, vetrine con cristalli sicurezza e serramenti in metallo, pareti interne intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle ceramiche nei servizi ed in parte nei laboratori, pavimentazioni in piastrelle e/o in pietra e piombo.

Elevatore interno di collegamento fra il piano terreno adibito a negozio/laboratorio ed il piano interrato adibito a laboratorio e magazzini.

Le condizioni conservative e manutentive sono da ritenere discrete, impianti elettrici ed idrici funzionanti ed a norma.

L'accesso ai locali avviene, per quanto concerne il negozio ed il laboratorio al piano terreno, direttamente dal Corso Virginia Marini e da Via Lumelli.

I locali al piano interrato risultano accessibili tramite la rampa d'accesso carraio al civico n. 11 che adduce al cortile.

Esiste inoltre il collegamento diretto interno mediante l'elevatore precedentemente citato.

L'area urbana nella quale risulta ubicato l'esercizio risulta centrale di grande passaggio pedonale, con transito veicolare consentito, parcheggi pubblici sia sulle due vie che su piazze a poche centinaia di metri.

La visibilità commerciale risulta buona con affaccio delle vetrine, area uffici ed edifici scolastici nel raggio di qualche centinaio di metri.

In sintesi, i beni oggetto della vendita sono i seguenti:

- Negozio piano terra
- Laboratorio
- Posto auto – piano secondo sottostrada
- Magazzino piano secondo sottostrada

### **Identificativi catastali**

I beni in esame risultano attualmente censiti al N.C.E.U. come segue:

- Catasto fabbricati foglio 268 particella 4174 subalterno 41, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 22,71, piano S2 – posto auto – piano secondo sottostrada;
- Catasto fabbricati foglio 268 particella 4174 subalterno 49; particella 4175 subalterno 19; particella 4176 subalterno 257 e 259, categoria C/2 classe 4, consistenza 500 mq, catastale 543 mq, rendita € 774,69, piano S2 – magazzino piano secondo sottostrada;
- Catasto fabbricati foglio 268 particella 4175 subalterno 22; particella 4176 subalterno 263, categoria C/1 classe 6, consistenza 107 mq, catastale 113 mq, rendita € 1.900,97, piano T – negozio piano terra;
- Catasto fabbricati foglio 268 particella 4174 subalterno 50; particella 4175 subalterno 23; particella 4176 subalterno 264, categoria C/3 classe 4, consistenza 354 mq, catastale 409 mq, rendita € 822,72, piano T - S2 - laboratorio

La situazione effettiva dei locali risulta leggermente diversa da quanto indicato dalle planimetrie catastali in quanto: la scala a chiocciola interna di collegamento rilevabile in planimetria è stata rimossa poiché non a norma e pertanto al momento unico collegamento interno fra i due livelli è costituito dall'elevatore esistente.

Al piano interrato i locali sono attualmente suddivisi in modo difforme rispetto alle tramezze indicate nelle planimetrie, per motivi di praticità e di collocazione delle varie attrezzature.

Non risultano modifiche esterne della sagoma del fabbricato ma le planimetrie catastali risultano difformi rispetto ai luoghi a seguito delle modifiche interne come indicato in precedenza.

Il complesso immobiliare in esame confina a nord con locale centrale termica condominiale, locale corridoio box auto, ad Est con Corso Virginia Marini, a sud con Via Lumelli e ad ovest mappale 1515.

### **Situazione urbanistica**

La costruzione del complesso edilizio abitativo - commerciale risulta ante 1967, mentre, con concessione n. 198 del 19/03/1991 veniva autorizzata al sig. Polidoro Marabese, la costruzione di autorimessa in via Lumelli 11 con successiva variante n. 360 del 28/06/1993.

Con concessione n. 122 del 11/04/1994 veniva autorizzata la divisione locale ad uso magazzino nella zona interrata via Lumelli 1, modificata su richiesta di variante concessione 334 del 29/07/1994.

Con autorizzazione n. 50 del 23/02/1995 veniva concessa l'installazione di canna fumaria in via Lumelli 11 alla Forneria Marini.

In archivio è stata rintracciata l'autorizzazione all'abitabilità del 09/12/1993 relativa ai locali autorimessa, poi magazzini, mentre non è stata rintracciata abitabilità dei locali piano terreno della costruzione iniziale. Non risulta certificazione energetica.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo o nullità, annullabilità della vendita.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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, 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

**I beni facenti parte del LOTTO 1 vengono posti in vendita nello stato edilizio – urbanistico di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nella perizia del consulente tecnico dell'ufficio - CTU - agli atti del Geom. Alberto Scotti in data 10.03.2022, a cui si rinvia integralmente;**

**al PREZZO BASE di € 71.762,00=; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 90% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD € 64.586,00= “SESSANTAQUATTROMILACINQUECENTOOTTANTASEI”).**

Il sottoscritto Curatore

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno 8 Novembre 2024 alle ore 11:00 che si terrà presso il proprio studio in Acqui Terme (AL), Via Garibaldi n. 39.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - sono ammessi a formulare offerta di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 7 Novembre 2024, giorno precedente l'asta, personalmente o a mezzo Avvocato, e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì 09:30/12:00 — 15:00/18:00, previo appuntamento.

Anche con le offerte fatte a mezzo Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare, ex art. 579 co.3 c.p.c..

**FISSA**

il rilancio minimo nella seguente misura:

€ 2.000,00 per il Lotto Uno;

## 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 12:00 del giorno sopra indicato presso lo studio del Curatore fallimentare in Acqui Terme (AL), Via Garibaldi n. 39. Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa e recare, all'esterno, l'indicazione del Fallimento n. 20/2021 – Tribunale di Alessandria, il giorno dell'apertura delle buste ed il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche non essere l'offerente); inoltre, all'interno dell'offerta devono essere contenuti i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta).

2) All'offerta, corredata da una marca da bollo da Euro 16,00, dovrà essere allegato (inserito nella busta) assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 20/2021 — Tribunale di Alessandria" per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Qualora risulti assegnatario del lotto, nell'ambito di detta gara informale, l'offerente si impegna, altresì, inderogabilmente a formalizzare l'atto di vendita avanti al Notaio nei termini e alle condizioni di cui al presente bando di vendita. Gli offerenti diversi dalle persone fisiche dovranno produrre, unitamente all'offerta, idonea documentazione attestante i poteri di firma di chi presenzierà alla gara.

3) Alla Data Esame Offerte, il Curatore valuterà l'ammissibilità delle Offerte pervenute ai sensi del presente bando di vendita, escludendo quelle che non risultino rispettare i requisiti ivi indicati. Saranno dichiarate inefficaci le offerte: (i) pervenute oltre il termine fissato nel presente bando di vendita; e/o

(ii) inferiori all'importo dell'offerta minima; (iii) prive di cauzione prestata con le modalità di cui ai punti che precedono.

4) L'acquirente verrà individuato sulla base della gara informale al rialzo (in seguito, "Gara"), che avverrà nella Data Esame Offerte ed avrà come prezzo base il prezzo più alto offerto (in seguito "Prezzo Base"). La Gara avverrà con le seguenti modalità:

(i) La Gara si terrà dinanzi al sottoscritto Curatore Giancarlo Rag. Oliveri nella Data Esame Offerte

(ii) Potranno partecipare alla Gara tutti gli offerenti che abbiano presentato offerte ammissibili.

(iii) La Gara si terrà con offerte in aumento minime come sopra indicato

(iv) Verrà individuato come acquirente il soggetto che avrà offerto il prezzo più alto in sede di Gara. Nel caso in cui, in sede di Gara, nessuno dei partecipanti presenti offerta in aumento, verrà individuato come acquirente il soggetto che aveva formulato il prezzo posto come Prezzo Base della Gara. Qualora vi fossero più offerenti che avevano offerto come prezzo lo stesso prezzo posto come Prezzo Base della Gara, verrà individuato come acquirente il soggetto che aveva depositato per primo l'offerta.

5) Il Curatore comunicherà al Giudice Delegato (e, se nominato, il Comitato dei Creditori) l'esito della vendita secondo il disposto di cui all'art. 107 1. fall. e del soggetto individuato come acquirente ai sensi del precedente punto 7(iv) (in seguito, "Acquirente Individuato").

6) Resta impregiudicata la facoltà del Curatore — prevista dall'art. 107, comma 4°, 1. fall. — di sospendere la vendita, ove pervenga presso il Curatore stesso, entro il decimo giorno successivo alla data della comunicazione di cui precedente punto 8), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal 1° Acquirente Individuato (in seguito "Offerta Migliorativa"), munita di tutti i requisiti indicati nei precedenti articoli del bando di vendita e cauzionata con assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 20/2021 — Tribunale di Alessandria" per una somma pari al 10% del nuovo prezzo offerto nell'Offerta Migliorativa).

7) In caso di Offerta Migliorativa conforme a tutte le condizioni del bando di vendita, sarà fissata dal Curatore una gara finale (in seguito, "Gara Finale") dinanzi al Curatore stesso, volta ad individuare

l'acquirente definitivo (in seguito "Acquirente Definitivo"), che si terrà con le stesse modalità previste sopra per la Gara. La data e l'ora della Gara Finale saranno comunicati a l'Acquirente Individuato ed al soggetto che ha presentato l'Offerta Migliorativa. Chiunque può partecipare alla Gara Finale, ma tutti i partecipanti (anche l'Acquirente Individuato) dovranno presentare e/o integrare la cauzione (con il deposito presso il Curatore di assegni circolari emessi da Banca italiana non trasferibili intestati al Fallimento entro le ore 11,00 del giorno antecedente la Gara Finale), in modo tale che la cauzione complessivamente versata da tutti i partecipanti alla Gara Finale sia pari al 10% del prezzo offerto nell'Offerta Migliorativa.

8) E' diritto del Curatore individuare (in ogni fase della procedura di vendita) un Acquirente Individuato o un Acquirente Definitivo principale e uno subordinato, al fine di cedere l'Immobile al secondo in caso di inadempimento del primo (anche in caso di contestazione di detto inadempimento da parte dell'Acquirente Individuato o dell' Acquirente Definitivo principale); il tutto fermo restando il diritto del Fallimento di trattenere anche a titolo di penale la cauzione di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti.

9) Resta in ogni caso impregiudicato il diritto del Fallimento e/o del Giudice Delegato e/o degli Organi della Procedura di eventualmente sospendere la vendita, anche ai sensi dell'art. 108 l. fall.. Esaurite le operazioni di vendita di cui ai precedenti articoli, il Curatore informerà l'Acquirente Individuato principale o l'Acquirente Definitivo principale e lo inviterà a presentarsi dal Notaio per la stipula dell'atto di compravendita dell'Immobile secondo le condizioni di cui al presente bando di vendita. Al termine delle operazioni di vendita, le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti, verranno restituite. La cauzione versata dal l'offerente prescelto verrà trattenuta dal Fallimento ed imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula del definitivo contratto di compravendita.

10) Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 20/2021 — Tribunale di Alessandria", al netto della cauzione già prestata, contestualmente al rogito dell'atto pubblico di trasferimento dei beni aggiudicati che dovrà avvenire inderogabilmente nella data indicata a discrezione del Fallimento e comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, oppure bonifico bancario sulle coordinate bancarie della procedura fallimentare entro 5 giorni lavorativi antecedenti alla data fissata per l'atto notarile.

11) Gli oneri fiscali e le spese tutte di vendita in generale, sono a carico dell'acquirente, ivi comprese a titolo esemplificativo onorari notarili, verbali apertura buste, atto di compravendita, atto ricognitivo, registrazione, trascrizione e cancellazione formalità. La vendita sarà assoggettata alle imposte previste dalle normative fiscali. Anche tutti gli oneri di vendita dovranno essere versati contestualmente al rogito dell'atto pubblico di trasferimento dei beni aggiudicati mediante assegni circolari non trasferibili.

12) Il mancato versamento del prezzo e/o degli oneri di vendita nei modi e nei termini di cui ai punti 10) e 11) comporterà la decadenza dal diritto al trasferimento e la perdita della cauzione, oltre al risarcimento del maggior danno alla procedura, fin d'ora quantificato nella differenza tra il minor prezzo ricavato da successivo esperimento di vendita, e l'importo del prezzo non depositato.

### **CHI PUO' PARTECIPARE**

Chiunque può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

- Persone fisiche. Per le persone fisiche deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale, residenza e recapito telefonico ed indirizzo mail dell'offerente. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché

eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore; se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

- Società e altri enti. Per le società ed altri enti deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo mail. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e certificato camerale aggiornato ai 10 giorni antecedenti o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente.

- Partecipazione tramite mandatario speciale. Non è possibile presentare offerte sottoscritte da un procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente rilasciare procura speciale, per atto notarile, per partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il Curatore provvederà altresì:

- alla notifica ex art. 107, 3° comma L.F.;

- alla pubblicità della vendita, tramite inserzione del bando di vendita, del suo estratto e della relazione peritale sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente a tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili su detto portale.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, nonché nel presente avviso.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge. Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode Curatore Fallimentare al numero tel. 0144/57800 –. Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Fallimentare in Acqui Terme (AL) - Via Garibaldi, 39 - tel. 0144/57800 – email: [contab@ragoliveri.com](mailto:contab@ragoliveri.com)

### **VARIE**

1. Il presente bando di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio.

2. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della procedura di vendita nonché della documentazione fornita dal Fallimento ai sensi del presente bando di vendita, 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 del presente bando di vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare. I soli soggetti

interessati a partecipare alla procedura di vendita, previa sottoscrizione di apposito impegno di riservatezza. Possono prendere visione degli allegati al presente avviso di vendita. L'offerente con la partecipazione alla vendita dichiara di aver preso visione degli allegati al presente avviso di vendita.

3. L'espressa dichiarazione di *"aver preso visione della perizia e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, nonché sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze."*;

4. E' facoltà del Fallimento sospendere/revocare la presente procedura di vendita e/o il presente bando 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.

5. La pubblicazione del presente bando di vendita e/o di avvisi di vendita e la ricezione delle offerte non comportano per il Fallimento e/o per il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.

6. Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

7. Le scelte operate dal Curatore ai sensi del presente bando 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 il presente bando di vendita, ivi comprese tutte le sue previsioni.

Allegati:

- Relazione del consulente tecnico del 10.03.2022

Acqui Terme, 17.04.2024

  
Il Curatore  
Giancarlo Oliveri  
Fall. 20/2021