

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Sezione Fallimentare

Giudice delegato Dott. Michele Delli Paoli
Procedura concorsuale n. 28/2018 R.F.

AVVISO DI VENDITA CON SOLLECITAZIONE AD OFFRIRE

L'avv. Tommaso Villa, nominato dal Tribunale di Alessandria curatore fallimentare della procedura concorsuale n. 28/2018 con sentenza n. 34/2018;
in conformità al programma di liquidazione depositato e approvato dal Giudice delegato ex art. 41 l.f., nonché al provvedimento 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.;

AVVISA

che nella data e nel luogo sottoindicato si terrà la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Bene n. 1 (bene n.7 in perizia)

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: in Comune di Ceriale (SV), Lungomare A. Diaz n.57, porzione di fabbricato in costruzione identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 356, Sub. 25, Categoria F/3, Superficie 142 mq, piano T;

Stato conservativo: L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione. Si manifesta umidità ascendente su alcune parti della muratura.

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione posto al piano terra di edificio a prevalente destinazione residenziale, collegato strutturalmente ed impiantisticamente ad altra unità immobiliare; le unità verranno vendute in unico Lotto. Con accesso diretto dal lungo mare Armando Diaz, si compone di un ampio locale commerciale, servito da un servizio igienico con antibagno ed un pozzo luce. Lo stesso è comunicante con la via Primo Maggio. Si presenta al grezzo, sprovvisto di ogni impianto, con il solo sottofondo per i pavimenti e tra le finiture presenti si hanno i rivestimenti per il bagno e antibagno e le porte interne; l'impianto di riscaldamento è centralizzato. In buona area commerciale, affacciato direttamente sul lungo mare con ottima

esposizione agevolata da due vetrine di medie dimensioni.

Vendita soggetta a IVA: SI

Stato di occupazione: Libero

Bene n. 2 (bene n.8 in perizia)

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: in Comune di Ceriale (SV), Via Primo Maggio n.41, negozio identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 356, Sub. 26, Categoria C/1, Superficie 79 mq, piano T;

Stato conservativo: L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione. Si manifesta umidità ascendente su alcune parti della muratura.

Descrizione: Negozio posto al piano terra, in edificio a prevalente destinazione residenziale, collegato strutturalmente ed impiantisticamente ad altra unità immobiliare in corso di costruzione; le unità verranno vendute in unico Lotto. Con accesso diretto da via Primo Maggio al civico 41, si compone di un ampio locale commerciale, serviti da disimpegno e un servizio igienico. Lo stesso è comunicante con la via Armando Diaz. Si presenta ultimato ma mancante di alcune finiture e gli impianti andranno rivisti perché sprovvisti di certificazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato. In buona area commerciale, affacciato direttamente sulla via interna.

Vendita soggetta a IVA: SI

Stato di occupazione: Libero

Bene n. 3 (bene n.9 in perizia)

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: in Comune di Ceriale (SV), Via Cadanzo n.16, posto auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 791, Sub. 9, Categoria C/6, Superficie 15 mq, piano T;

Stato conservativo: L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione.

Descrizione: Posto auto, in area semiperiferica del comune di Ceriale, in piazzale scoperto e con accesso protetto da cancello scorrevole non motorizzato. L'area destinata a parcheggio è asfaltata ed i posti auto sono protetti da struttura precaria in ferro e teli.

Vendita soggetta a IVA: SI

Stato di occupazione: Libero

Bene n. 4 (bene n.10 in perizia)

Diritto reale: Proprietà Quota 1/1

Tipologia immobile: in Comune di Ceriale (SV), Via Cadanzo n.16, posto auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 791, Sub. 10, Categoria C/6, Superficie 15 mq, piano T;

Stato conservativo: L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione.

Descrizione: Posto auto, in area semiperiferica del comune di Ceriale, in piazzale scoperto e con accesso protetto da cancello scorrevole non motorizzato. L'area destinata a parcheggio è asfaltata ed i posti auto sono protetti da struttura precaria in ferro e teli.

Vendita soggetta a IVA: SI

Stato di occupazione: Libero

Per ulteriori e più dettagliate informazioni sui predetti beni si rimanda alla relazione di stima dell'11.03.2022 redatta dal perito della procedura geom. Manuel Murador, depositata e pubblicata che costituisce parte integrante del presente avviso.

- **PREZZO BASE di € 143.293,03** (oltre IVA nella misura del 22%, oneri di legge e spese di trasferimento totalmente a carico di parte aggiudicataria), di cui all'offerta ricevuta dalla procedura;

FISSA

- i rilanci minimi in gara sono stabiliti in € 1.500,00;

FISSA

- l'apertura delle buste, la valutazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà il giorno **23.07.2024 ore 17:00** presso lo Studio del Curatore fallimentare sito in Alessandria, Via Legnano n. 27. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 18.00.

Tutto ciò premesso,

sollecita

tutti i soggetti che ne fossero interessati a presentare entro il termine perentorio delle ore 12:00 del 22.07.2024 un'offerta irrevocabile di acquisto, fino all'avvenuta aggiudicazione, dei beni sopra individuati, ai sensi ed alle condizioni poste dagli artt. da 105 a 108 ter l.f., **precisando che saranno considerate valide le sole offerte superiori al valore dell'offerta ad oggi pervenuta** e che qualora non dovessero pervenire offerte su tali basi, si potrà procedere con sollecitudine alla formalizzazione della cessione all'attuale offerente;

1) L'offerta redatta in carta legale deve essere depositata entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data di fissazione della vendita e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati: dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 12:30 e dalle 15:00 alle 18:00, 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 sotto-scrive 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.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero del fallimento e l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta indicata nel presente avviso di vendita 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 curatore "**avv. Tommaso Villa Fall. n. 28/2018 RF**" per un importo pari al **15%** 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 15% 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 al fallimento di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. o delle disposizioni di cui alla legge fallimentare. 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, 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 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 delegato vi siano stati ulteriori rilanci, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. 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).

6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri quali, a titolo esemplificativo IVA o spese di trasferimento, e tutti i diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal curatore, dovrà essere versato entro **120 giorni** dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Il termine di 120 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 aperto dal Curatore e nello stesso termine dovrà essere consegnata al Curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, oppure a mezzo di assegno circolare intestato "avv. Tommaso Villa Fall. 28/2018 RF" da consegnarsi al curatore; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Curatore. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto 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 il trasferimento dell'immobile e sono applicabili alla vendita le disposizioni di cui alla legge fallimentare.

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 notifica del decreto di trasferimento.

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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Curatore.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché ogni onere di trasferimento dei beni oggetto della vendita saranno a carico 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 fallimentare 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. La vendita verrà effettuata mediante rogito notarile con Notaio scelto dal curatore fallimentare, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Risultano altresì a carico dell'aggiudicatario l'IVA, le spese di trascrizione dell'atto notarile, la voltura catastale, l'imposta di registro ipotecaria e catastale e tutti gli altri oneri derivanti dal rogito notarile. Le presumibili spese di trasferimento, le relative imposte e gli onorari e spese notarili, dovranno essere versate a semplice richiesta del curatore entro tre giorni dalla richiesta o al più tardi in sede di rogito notarile. L'IVA dovrà essere versata alla curatela fallimentare entro tre giorni dalla richiesta e comunque prima della effettuazione del rogito notarile. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate su impulso della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge; rimangono ferme le disposizioni di cui all'art. 107, 108 e ss. legge fallimentare.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il Curatore avv. Tommaso Villa (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, 12.06.2024

IL CURATORE
(avv. Tommaso Villa)



