



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento CLD DI MICHELE SAMMARTANO & C. S.A.S.

Sentenza n. 29 maggio 2009 depositata il 6 giugno 2009, N. 16/2009 R.F.

Giudice Delegato: dott.ssa Roberta Brera

Curatore: dott. Tommaso Rossini

BANDO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Tommaso Rossini, curatore del Fallimento n. 16/2009 R.F dichiarato con sentenza del 29 maggio 2009 depositata in data 3 giugno 2009, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 104 *ter* l. fall. approvato dal Comitato dei Creditori in data 30 marzo 2023 e vista l'autorizzazione del Giudice Delegato del 18 aprile 2023.

Visti gli artt. 107 L. Fall. e 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei bene, così descritti:

LOTTO 1) IMMOBILI:

n.1 fabbricato sito nel Comune di Marsala (TP)

Descrizione

Numero 1 fabbricato sito in Marsala (TP), contrada Terrenove n. 231.

Trattasi di fabbricato disposto su due piani in modeste condizioni strutturali, al quale si accede da slargo della contrada Terrenove, ubicato al civico 231. L'ingresso dell'abitazione avviene dal portoncino posto sullo slargo che da direttamente sul salone. I pavimenti sono in scaglie di marmo, l'impianto elettrico non risulta a norma, gli interni sono tinteggiati ma in cattivo stato di conservazione presentando zone di muffa. Al piano terreno sono dislocate il salone d'ingresso, e la cucina. L'accesso al piano primo avviene attraverso una scala a chiocciola piuttosto piccola e scomoda anche se sostanzialmente di buona fattura. Nel piano primo c'è la zona notte, composta da due stanze separate (una dotata di balconcino). Sempre al primo piano vi è l'unico bagno.

Il tutto come meglio descritto nella allegata perizia di stima redatta dal Perito Geom. Letterio Cacciotto.

Stato di occupazione: liberi.

Riferimenti Catastali

- 1) foglio 303, particella 330, zona censuaria 2, categoria A4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita Euro 63,52

LOTTO 2) Terreno

Terreno sito nel Comune di Marsala

Descrizione

Terreno attualmente censito come agrumeto ma che nella realtà dei fatti risulta asfaltato ed utilizzato come posti auto scoperti. La superficie catastale è di mq. 93 e risulta cintata perimetralmente da murature di fabbricati altra proprietà e da

recinzione, l'accesso che risulta pertanto carraio è delimitato da catenelle di metallo con lucchetto.

Il tutto come meglio descritto nella allegata perizia di stima redatta dal Perito Geom. Letterio Cacciotto.

Stato di occupazione: liberi.

Riferimenti Catastali

- 1) foglio 303 particella 340, categoria Agrumeto, consistenza 93 mq., rendita Dominicale Euro 3,87, rendita Agraria Euro 1,68;

- **PREZZO BASE LOTTO 1) di € 9.550,00 (Euro novemilacinquecentocinquanta 00)** per il lotto 1).

SI PRECISA CHE SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE **(OFFERTA MINIMA PARI A € 7.200,00)**;

- **PREZZO BASE LOTTO 2) di € 1.250,00 (Euro milleduecentocinquanta/00)** per il lotto 2).

SI PRECISA CHE SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE **(OFFERTA MINIMA PARI A € 950,00)**;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **30 luglio 2024, ore 14,30** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Corso Roma n. 52.

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 dal lunedì al venerdì ore 9-12.00);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 200,00;

DETERMINA

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

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del curatore dottor Tommaso Rossini sito in Alessandria, Corso Roma n. 52. 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 per cui si intende presentare l'offerta. 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 delegato; **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.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero del fallimento;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza 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 dei beni.

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 CLD DI MICHELE SAMMARTANO & C. S.A.S.** 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 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; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il curatore procede all'aggiudicazione. Il curatore potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, 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 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 accompagna 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. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, come sopra individuate, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel bando di vendita non si farà luogo alla vendita. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 200,00. Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;

- 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 delegato, 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 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 emissione del decreto di trasferimento 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, 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 trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali 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 con spese ed oneri esclusivamente a carico 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 presso il curatore o sui siti internet **www.asteannunci.it** - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** - **www.canaleaste.it** - **www.tribunale.alessandria.giustizia.it** e sul portale **https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/**.

Alessandria, lì 26 giugno 2024

Dott. Tommaso Rossini

