

REGOLAMENTO UNICO AGGIORNATO PER PARTECIPAZIONE VENDITA COMPETITIVA IN DUE LOTTI

Il Tribunale di Tortona, ora accorpato nel Tribunale di Alessandria, con sentenza n. 372/08 del 16 dicembre 2008, ha dichiarato il fallimento della società “Barachino Spa Azienda Agricola” (RgF n. 13/2008 ex Tortona) – codice fiscale 01651750068, avente sede legale in Montemarzino (Alessandria) Via Sighera n. 10 - Località Sighera.

La sentenza ha nominato Curatore Fallimentare il dottor Pier Vittorio Cairo con studio in Tortona (AL) Via Rovereto n. 19.

A mezzo del presente “*Regolamento*” si intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi i soggetti che intendono partecipare alla vendita competitiva, nonché i criteri di svolgimento della stessa.

La vendita ha come oggetto il complesso immobiliare costituito in azienda agricola (terreni agricoli e fabbricati rurali) insistente su una superficie di circa 145 ettari, di cui circa 27 ettari a frutteto (pereto) in corpo unico e circa 118 ettari a colture seminative e boschi in corpo unico in zona collinare nei comuni di Volpedo, Monleale, Montemarzino e Pozzol Groppo (tutti in provincia di Alessandria) con relative attrezzature agricole e varie, il tutto come meglio descritto ed identificato catastalmente nella perizia di stima aggiornata emessa in data 18 maggio 2023 per la parte immobiliare e nell’inventario dei beni mobili agli atti della procedura, depositate presso la Cancelleria Fallimentare e pubblicate sui siti internet www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

Il prezzo minimo di acquisto del suddetto complesso è indicato nella perizia aggiornata redatta in data 18 maggio 2023 e nell’inventario per quanto riguarda i beni mobili residui dopo la vendita parziale degli stessi.

La curatela, a seguito dell’aggiornamento della perizia della parte immobiliare, ha provveduto ad aggiornare il programma di liquidazione, modificando le modalità di vendita competitiva.

Tenuto conto che la proprietà immobiliare si estende su di una superficie di circa 145 ettari, di cui circa 27 ettari a frutteto in corpo unico e circa 118 ettari a colture seminative e boschi in corpo unico in zona collinare in comuni che rientrano nel “*Disciplinare di produzione dei vini DOC “Colli Tortonesi” (tra cui il Timorasso)*” di cui al D.M. 07/03/2014 in corso di modifica, con la precisazione che tali terreni non qualificati come vigneto, e che tali caratteristiche la rendono unica nel suo genere, la curatela ha reputato utile procedere alla vendita in unico blocco.

Tenuto conto di quanto sopra, in particolare della consistenza, della attuale situazione economica, della situazione di fatto in cui si trova l’intero complesso e del mercato immobiliare agricolo, il curatore intende procedere con la pubblicazione di avvisi di vendita dell’intero complesso immobiliare e mobiliare (azienda agricola costituita da terreni agricoli e fabbricati rurali e beni mobili) in unico lotto, partendo, per la parte immobiliare, dal prezzo di stima peritale pari ad € 2.422.178,00-, e, per parte mobiliare, dal prezzo di inventario pari ad € 79.526,00-, e così per un prezzo complessivo di € 2.501.704,00- per la vendita senza incanto e, in assenza di offerta valida, successivamente alla prima ulteriori tre (3) sessioni di

vendita con la riduzione del 20% ai sensi degli artt. 569 - 570 e seguenti c.p.c fissando le relative date di asta, il tutto soggetto alle formalità di rito per la pubblicità degli avvisi di vendita.

In caso di aste andate tutte deserte, la curatela procederà con la pubblicazione di avvisi di vendita dell'intero complesso aziendale suddiviso in due lotti omogenei (terreni agricoli e fabbricati rurali e beni mobili):

.- **Lotto 1** - partendo per la parte immobiliare dal prezzo di stima peritale pari ad € 1.411.019,00 e per la parte mobiliare dal prezzo di inventario pari ad € 51.035,00- **e così per un prezzo complessivo di € 1.462.054,00- per la vendita senza incanto**

.- **Lotto 2** - partendo per la parte immobiliare dal prezzo di stima peritale pari ad € 1.011.159,00- e per la parte mobiliare dal prezzo di inventario pari ad € 28.491,00- **e così per un prezzo complessivo di € 1.039.650,00- per la vendita senza incanto**

In assenza di offerta valida, successivamente alla prima ulteriori tre (3) sessioni di vendita con la riduzione del 20% ai sensi degli artt. 569 – 570 e seguenti c.p.c. fissando le relative date di asta.

Inoltre il Curatore evidenzia che nel periodo antecedente alla redazione del presente nuovo programma ha provveduto:

- a cedere parte dei beni mobili inventariati
- a concedere a terzi per stagione agraria ed in via temporanea la coltivazione del pereto e dei terreni ad uso seminativo, previa la autorizzazione del Comitato dei Creditori, al fine di mantenere in buono stato di conservazione i terreni produttivi e garantire un introito a beneficio della procedura
- a segnalare all'autorità giudiziaria il danneggiamento subito da parte di alcuni beni mobili di modesto valore inventariale, il cui esposto-querela è depositato agli atti.

Alla data attuale il pereto e parte delle attrezzature inerente allo stesso è oggetto di contratto di compartecipazione alla coltivazione, in deroga ai patti agrari, con scadenza all'11 novembre 2024.

Non saranno prese in considerazione proposte che prevedano un prezzo di acquisto inferiore al prezzo di cui sopra, nel rispetto dell'articolo 571 c.p.c. per quando riguarda la vendita senza incanto, in aggiunta al quale il proponente dovrà accollarsi, oltre gli oneri di legge a carico dell'acquirente, anche l'importo delle spese notarili e di qualsiasi altro onere, anche tributario, che si renderà necessario per effettuare il trasferimento del complesso immobiliare e mobiliare in vendita.

La vendita avverrà senza garanzia di vizi ed evizione, sicché la cessione del complesso immobiliare e mobiliare, avverrà nello stato di fatto in cui lo stesso si trova all'atto del trasferimento. In nessun caso – di vizi, evizione od altro – il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato ed il rimborso di spese a qualsiasi titolo.

La vendita suddetta in due lotti verrà effettuata alle seguenti condizioni:

- 1) i soggetti interessati dovranno far pervenire presso lo studio del Curatore Fallimentare dr. Pier Vittorio Cairo, sito in Tortona (Alessandria) Via Rovereto n. 19 – telefono 335 820 16 14 // email: piervittorio.cairo@studiocairotortona.it // PEC: cairo.piervittorio@odcec.legalmail.it, **entro le ore 12.00 del giorno 08 aprile 2024** le offerte di acquisto;
- 2) all'offerta deve essere allegato, a titolo di cauzione, n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento Barachino Spa Azienda Agricola**" pari al dieci (10) per cento del prezzo offerto;
- 3) il prezzo offerto per la vendita senza incanto non potrà essere inferiore all'importo del prezzo base d'asta, nel rispetto dell'art. 571 c.p.c.
- 4) in caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara competitiva tra gli offerenti partendo dal prezzo base d'asta o, se superiore, dal prezzo della migliore offerta pervenuta, con rilanci minimi in aumento di € 10.000,00- (diecimila/00) oppure dei suoi multipli mediante redazione del relativo verbale di gara e di aggiudicazione;
- 5) l'offerta di acquisto consiste in una dichiarazione scritta in marca da bollo da € 16,00- contenente:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico – indirizzo email e PEC del soggetto cui andrà ceduto il complesso immobiliare. Nel caso in cui l'offerente sia una società o ente, l'offerta dovrà contenere i dati fiscali della stessa, nonché quelli di cui sopra riguardanti il legale rappresentante.

Non sarà, infatti, possibile cedere il complesso immobiliare e mobiliare ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è persona fisica coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge: l'acquisto entra a far parte della comunione, salvo le eccezioni di cui all'articolo 179 C.C. Se l'offerente è una persona fisica minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - fotocopia del documento di identità dell'offerente ovvero del legale rappresentante nel caso di società od ente;
 - laddove l'interessato agisca in qualità di legale rappresentante di una società (di persone o di capitale) o ente, dovrà allegare la prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della medesima (ad esempio – producendo il più recente certificato della camera di commercio con il dettaglio dei poteri oppure producendo una procura institoria della società);
 - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta come sopra fissato e contenuto nell'avviso di vendita, nel rispetto dell'articolo 571 c.p.c. per la vendita senza incanto;
 - il termine di pagamento del prezzo, comprensivo degli oneri fiscali (imposta valore aggiunto) a carico dell'acquirente che saranno tempestivamente comunicati dal Curatore Fallimentare, che non potrà essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione;
 - il trasferimento della proprietà del complesso immobiliare e mobiliare avverrà con atto notarile non prima del versamento del saldo e degli oneri fiscali (imposta valore aggiunto) a carico dell'acquirente e comunque entro sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione,

- 6) se il saldo del prezzo di vendita e degli oneri di trasferimento non è depositato nel termine di sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione, si applica la norma di cui all'articolo 540 c.p.c.;
- 7) l'offerta non è efficace:
 - se perviene oltre il termine stabilito dal Curatore Fallimentare nell'avviso di vendita;
 - se è inferiore al prezzo base d'asta, nel rispetto dell'articolo 571 c.p.c. per la vendita senza incanto;
 - se l'offerente non presta cauzione, o presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto, oppure se la cauzione è prestata con modalità diverse da quelle indicate al punto sub 2);
- 8) al fine di agevolare la partecipazione alla gara ed uniformare quanto più possibile le domande presentate, gli offerenti sono invitati a rivolgersi eventualmente al Curatore Fallimentare il quale metterà a loro disposizione un fac-simile;
- 9) l'offerta di acquisto è irrevocabile;
- 10) per la vendita senza incanto l'apertura delle buste pervenute in tempo utile e l'esame del contenuto avverrà dinanzi il Curatore Fallimentare dr. Pier Vittorio Cairo nei locali del proprio studio con la stesura del relativo verbale.

Al riguardo, si possono verificare i seguenti casi:

- se l'offerta è *inferiore* all'importo del prezzo base d'asta, l'offerta non è ritenuta valida, fatta salva l'applicazione dell'art. 571 c.p.c. *nel caso di vendita senza incanto*;
 - se la l'offerta non contiene la cauzione, se la cauzione prestata è inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto, oppure se la cauzione è prestata con modalità diverse da quelle indicate al punto sub 2), l'offerta non è ritenuta valida;
 - se vi sono *più offerte valide nel caso di vendita senza incanto*, il Curatore Fallimentare invita gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi in aumento di € 10.000,00- (diecimila/00).
- 11) il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del complesso immobiliare e mobiliare ovvero il legale rappresentante della società o ente offerente, è tenuto a presentarsi all'udienza fissata dal Curatore Fallimentare per l'esame delle offerte. In caso di unica offerta ricevuta, il soggetto offerente assente all'udienza sarà dichiarato, in ogni caso, aggiudicatario del complesso immobiliare visto e considerato che l'offerta d'acquisto è irrevocabile;
 - 12) l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del Curatore Fallimentare ovvero di un Suo collaboratore ricevente:
 - il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito;
 - il nome e cognome del Curatore Fallimentare;
 - la data e l'ora della sessione di udienza fissata per l'esame delle offerte;
 - la data e l'ora della ricezione della busta;
 - 13) è possibile presentare l'offerta anche a mezzo di un avvocato. Qualora formulata a mezzo di un legale, l'offerta può anche essere per persona da nominare ex articolo 579- ultimo comma- c.p.c.; in tal caso è necessario dichiararlo espressamente;
 - 14) nella vendita de qua le offerte non possono pervenire da un mandatario, seppure munito di procura speciale, in ossequio al combinato disposto di cui agli articoli 571 – comma 1 e 579 – comma 3 – c.p.c.;
 - 15) sarà il Curatore Fallimentare a stabilire nel contesto della gara quale sia il lasso di tempo massimo che può intercorrere fra un'offerta e l'altra in sede di vendita senza incanto. La gara termina quando nessun rilancio è stato effettuato durante il lasso di tempo assegnato ed il lotto è aggiudicato a chi ha formulato l'ultima offerta;

- per le sessioni di vendita con incanto è applicato l'art. 581 c.p.c;
- 16) agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà immediatamente restituito l'assegno circolare non trasferibile depositato a titolo di cauzione;
 - 17) il deposito iniziale dell'assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione pari al dieci (10) per cento del prezzo offerto sarà dedotto dal saldo del prezzo di cessione;
 - 18) le operazioni di apertura delle buste, dell'eventuale gara tra gli offerenti e dalla aggiudicazione del complesso immobiliare e mobiliare, sarà redatto a cura del Curatore Fallimentare apposito verbale sottoscritto da questi e da tutti i partecipanti a tali operazioni;
 - 19) la presentazione dell'offerta di acquisto comporta la dichiarazione di aver preso visione della documentazione informativa pubblicata sui siti internet: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché l'accettazione delle condizioni previste dal presente "Regolamento"
 - 20) per quanto non espressamente previsto dal presente "Regolamento" si rinvia alle norme del Codice di Procedura Civile in tema di vendite giudiziarie, in quanto applicabili e compatibili.

Per qualsiasi informazione sulle modalità di partecipazione all'asta, nonché per la visita del complesso immobiliare, rivolgersi al Curatore Fallimentare dr. Pier Vittorio Cairo con studio in Tortona (Alessandria) Via Rovereto n. 19 – con invio richiesta via email agli indirizzi:

piervittorio.cairo@studiocairotortona.it e/o PEC: cairo.piervittorio@odcec.legalmail.it.

Tortona lì 19 febbraio 2024

Il Curatore Fallimentare



(Cairo dr. Rag. Pier Vittorio)