

Giudice Delegato Dott.ssa Veronica Zanin.
Sentenza di fallimento n. 18/2018 dell' 11/04/2018.

DISCIPLINARE DI VENDITA BENI IMMOBILI

LOTTO 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE

<i>Estratto Perizia</i>			
<i>MAPP. 44 SUB.6-5-4</i>	MQ	€/mq	VALORE
Capannone attività produttiva, laboratorio e magazzino	1.081,10	280,00	302.708,00
Tettoia	145,00	90,00	13.050,00
Fabbricato abitativo	87,80	200,00	17.560,00
Pertinenze: cantine ripostigli e balcone	217,95	100,00	21.795,00
Autorimessa	31,05	100,00	3.105,00
Terreno pertinenziale con volumetria e superficie coperta satura si considera già compreso nel valore stimato per gli edifici			
VALORE PERIZIATO			358.218,00
Spese per le demolizioni dei manufatti realizzati senza titolo abilitativo, punti 1-, 2-, 3-			-20.782,00
Diminuzione valore 20% per vizi occulti e per incentivare l'acquisto			-71.643,00
VALORE LOTTO fabbricati mapp. 44, sub. 4-5-6			265.793,00
<i>MAPP. 39 SUB.4-5</i>	MQ	€/mq	VALORE
Laboratorio Produttivo su due piani	529,80	250,00	132.450,00
Locali pertinenziali: cantine	16,32	90,00	1.469,00
Palazzina Uffici compreso balconi al 50%	134,50	500,00	67.250,00
Cabina Elettrica di proprietà	a corpo		15.000,00
Autorimessa	30,00	90,00	2.700,00
Terreno pertinenziale con volumetria e superficie coperta satura si considera già compreso nel valore stimato per gli edifici			
VALORE PERIZIATO			218.869,00
Spese per le demolizioni dei manufatti realizzati senza titolo abilitativo, punti 4- e 5-.			-20.360,00
Diminuzione valore 20% per vizi occulti e per incentivare l'acquisto			-43.773,00
VALORE LOTTO fabbricati mapp. 39, sub. 4-5			154.736,00
VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO			420.000,00

Il Curatore, anche in forza di procura irrevocabile conferita dai comproprietari del complesso immobiliare, **procederà alla vendita dell'intero immobile** mediante una procedura competitiva, ai sensi dell'art. 107 l.f. 1^a comma, con modalità tali da essere aperte ad una potenziale pluralità di partecipanti, al fine dell'individuazione dell'aggiudicatario provvisorio.

A) Descrizione degli immobili oggetto di vendita

Per la descrizione completa degli immobili e per le informazioni relative all'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, così come l'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si rimanderà espressamente in sede di vendita alla perizia di stima consultabile sul sito del Tribunale di Novara www.tribunale.novara.it nonché sul sito www.astegiudiziarie.it e pvp.giustizia.it o in alternativa presso lo Studio del Curatore.

B) Giorno, luogo ed ora della vendita

L'esperimento di vendita, in caso di ricezione di una o più offerte valide, si terrà alla presenza del curatore, non prima che siano trascorsi almeno 45 giorni dalla effettuazione della pubblicità, presso lo studio del notaio delegato Dott. Niccolò Cigliano (già incaricato per le precedenti vendite), con Studio in Novara, Via del Carmine n. 1.

C) Valore di vendita

Come convenuto con i comproprietari del bene, la vendita verrà disposta ai seguenti valori:

- il prezzo base d'asta per il primo esperimento di vendita è fissato **in € 420.000,00**;
- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00;
- il rapporto proporzionale tra le parti rispetto al prezzo di aggiudicazione sarà pari ad € 280.000,00 per il Fallimento ed € 140.000,00 per *omissis*;

- in caso di esito infruttuoso, si svolgerà un secondo esperimento di vendita alle seguenti condizioni:
 - prezzo base d'asta per il secondo esperimento di vendita: **€ 315.000,00**;
 - le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00;
 - il rapporto proporzionale tra le parti rispetto al prezzo di aggiudicazione sarà pari ad € 210.000,00 per il Fallimento ed € 105.000,00 per *omissis*;

- in caso di esito infruttuoso si svolgerà un terzo esperimento di vendita alle seguenti condizioni:
 - prezzo base d'asta per il terzo esperimento di vendita: **€ 236.250,00**;

- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 4.000,00;
- il rapporto proporzionale tra le parti rispetto al prezzo di aggiudicazione sarà pari ad € 157.500,00 per il Fallimento ed € 78.750,00 per*omissis*.

In caso di gara, il prezzo base sarà quello pari all'offerta più alta pervenuta.

In caso di più offerte pervenute ed in assenza di rilanci, verrà considerato aggiudicatario provvisorio il maggiore offerente.

In caso di più offerte pervenute di valore paritetico ed in assenza di rilanci, verrà considerato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato per primo l'offerta.

La vendita verrà pubblicizzata nelle forme come indicato alla lettera "M" del presente disciplinare di vendita.

D) Modalità di presentazione delle domande

1. Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata allo Studio del Notaio delegato, Dott. Niccolò Cigliano, con Studio in Novara, Via del Carmine n. 1, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

Le buste chiuse contenenti le offerte, saranno aperte il giorno stabilito per l'asta, presso lo Studio del Notaio delegato. Sulla busta dovrà essere indicato unicamente il nome della Procedura fallimentare e la data dell'asta.

Chi riceverà l'offerta provvederà ad annotare sulla busta ora e data di ricezione.

Tutte le buste pervenute verranno aperte dal notaio delegato, alla presenza del curatore, prima dell'inizio delle operazioni d'asta.

2. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, recapito telefonico.

- Gli immobili non potranno essere intestati a soggetti diversi da quello che sottoscrive l'offerta. Se minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore l'offerta;

- i dati identificativi dei lotti immobiliari per i quali l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, a pena di esclusione;

- il termine di versamento del saldo prezzo, (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva), nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita;

- l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e delle modalità di vendita - in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta - e che, sotto la sua piena responsabilità, egli ha verificato ed accettato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, con pieno esonero della Procedura, in persona dei suoi organi, da ogni responsabilità per i dati indicati in perizia;

- l'indicazione di eventuali agevolazioni fiscali a lui spettanti.

3. All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura per un importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà trattenuta a titolo di penale in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata dovrà essere irrevocabile. Essa, peraltro, non darà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà degli organi della Procedura di valutare successivamente se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

4. In caso di aggiudicazione definitiva, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo nonché delle imposte, oneri, diritti e spese di vendita a norma di legge, nel termine di 90 giorni. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate quale penale. In analogia con quanto previsto dall'art. art. 587 c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente dovrà inoltre corrispondere (oltre alla cauzione confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo dell'esperimento di vendita revocato ed il prezzo della nuova aggiudicazione.

5. In caso di ricezione di una o più offerte valide, si procederà il giorno previsto per la vendita, presso lo studio del Notaio delegato, alla presenza del curatore, a gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta avente i requisiti sopra descritti e del rilancio minimo previsto alla lettera "C" del presente disciplinare.

Gli immobili verranno aggiudicati **provvisoriamente** a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

L'offerente che non si presenti all'asta sarà escluso da essa, ma la sua offerta sarà comunque tenuta in considerazione, in caso di pluralità di offerte, al fine di determinare il prezzo base per la gara.

E) Condizioni della vendita degli immobili

1. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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 presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, diritti reali e/o personali e/o oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento, parziale o totale, di impianti e/o parti o componenti dello stesso complesso immobiliare alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto sia nella valutazione dei beni che nella determinazione del valore di vendita.

Il cessionario dovrà pertanto dichiarare di essere espressamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene e pertanto di non avere nulla da eccepire in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità di detti elementi, con contestuale ed espressa rinuncia a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del prezzo di acquisto e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della Procedura concordataria.

Resteranno altresì espressamente esclusi i rimedi risarcitori e/o risolutori e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita, così come i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., così come la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486 e 1488 c.c. nonché la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

2. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti delle quali verrà richiesta la cancellazione, a spese e cura della Procedura, successivamente al rogito notarile.

3. L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere tutte le imposte ed oneri da lui dovuti per legge (*imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto, ipotecarie, catastali, bollo*).

4. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri fiscali saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula dell'atto definitivo.

5. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

F) Redazione del processo verbale della gara

Successivamente all'espletamento della gara, verrà redatto apposito verbale a cura del Notaio delegato, nel quale dovrà essere specificato che la vendita non è ancora eseguita e che il c.d. aggiudicatario provvisorio è solo il soggetto che a seguito della gara, è risultato essere il migliore offerente.

G) Informativa al Giudice Delegato ed al Comitato dei Creditori sull'esito della "gara"

Il Curatore informerà il Comitato dei Creditori ed il Giudice delegato sull'esito della gara e depositerà in Cancelleria, tutta la documentazione riguardante la vendita (pubblicità eseguita, offerte di acquisto ricevute, cauzioni depositate, verbale della gara).

H) Sospensione delle operazioni di vendita da parte del Curatore

Se dopo la gara e prima che sia pagato il prezzo di aggiudicazione dovesse pervenire una o più offerte irrevocabili d'acquisto che superino il prezzo spuntato in gara di almeno il dieci per cento, si sospenderà la vendita a norma dell'art. 107 n. 4 l.f..

In detto caso verrà indetta nuova gara, alla quale avranno il diritto di partecipare i nuovi offerenti, il precedente aggiudicatario provvisorio e gli altri soggetti che hanno partecipato all'asta.

Tali offerte migliorative, da cauzionarsi nella misura del 10% e da presentarsi con le stesse modalità di cui alla lettera D), potranno comunque essere formulate, indipendentemente dalla data di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio, nel termine di cinque giorni dalla fine della gara.

I) Formalizzazione dell'atto definitivo di compravendita

Il rogito notarile, a spese dell'aggiudicatario, verrà formalizzato dal Notaio delegato, dott. Niccolò Cigliano. Saranno a carico della Procedura, le sole spese di cancellazione di ipoteche e/o gravami pendenti sugli immobili venduti.

Il Curatore non potrà stipulare il contratto di vendita definitivo con il c.d. aggiudicatario provvisorio:

- prima del decorso del termine di dieci giorni dal deposito in cancelleria dell'informativa al Giudice delegato, corredata dalla documentazione di cui alla lettera "G" riguardante la vendita;
- prima del versamento del saldo prezzo, che potrà avvenire contestualmente al rogito notarile.

L) Cancellazioni dei gravami pendenti sul complesso immobiliare

Il Curatore, non avendo il potere di purgare il bene venduto dalle iscrizioni e trascrizioni pendenti sul complesso immobiliare, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, farà istanza al Giudice Delegato che, ai sensi dell'art. 108 n. 2 l.f., con decreto potrà ordinare la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e di ogni altro vincolo.

M) Pubblicità

Al fine di favorire la più ampia partecipazione alla vendita, il Curatore provvederà ad effettuare la pubblicità con le seguenti modalità, separatamente per ciascun tentativo di vendita, con indicazione nell'avviso del nominativo del Curatore con il relativo indirizzo dello studio, il numero telefonico e l'indirizzo mail, per consentire gli accessi e le visite agli immobili:

- pubblicazione integrale del presente disciplinare di vendita corredato dalle planimetrie e foto (se esistenti) e perizia di stima del complesso immobiliare, predisposta dal Perito incaricato dalla Procedura, sul sito del Tribunale di Novara www.tribunale.novara.it nonché sul sito www.astegiudiziarie.it e pvp.giustizia.it almeno quarantacinque giorni prima della data dell'asta.

Entro lo stesso termine verrà pubblicato un avviso in forma sintetica, contenenti i dati essenziali, sul sito dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Novara www.ivgnovara.it; sul quotidiano La Stampa - pagina di Novara e provincia e sul Corriere di Novara.

Almeno quarantacinque giorni prima della data dell'asta si provvederà inoltre a trasmettere:

- l'avviso in forma sintetica, tramite PEC od in alternativa mediante lettera raccomandata AR, ad eventuali potenziali acquirenti individuati dal curatore. Copia dell'avviso di vendita ed il disciplinare di vendita dovranno essere notificati, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 comma 3 l.f., a cura del notaio delegato, entro il termine di giorni quarantacinque prima della vendita:
- ai creditori ipotecari ammessi al passivo;
- ai creditori ipotecari iscritti non insinuati al passivo (presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 c.c.);
- ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776-bis c.c.;
- ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile;
- agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.

Novara, 10.07.2025

Il Curatore
F.to Rag. Massimo Melone