

TRIBUNALE DI NOVARA

Liquidazione Giudiziale n. 4/2023

Giudice Delegato : Dott.ssa Veronica ZANIN

Curatore : Dott. Filippo MELLA

**REGOLAMENTO PER LA PROCEDURA DI VENDITA
DI COMPENDIO IMMOBILIARE**

- Preso atto dell'offerta irrevocabile cauzionata, pervenuta al Curatore in data 9 aprile 2024, riguardante la proposta di acquisto del compendio di seguito meglio descritto;
- ritenuta l'opportunità di disporre la vendita all'incanto dell'immobile di pertinenza della procedura di Liquidazione Giudiziale secondo il disposto del 2° comma dell'art. 216 CC.II.;
- vista l'autorizzazione del 28 maggio 2025 da parte del Giudice Delegato Dott.ssa Veronica ZANIN ad avviare una procedura competitiva di vendita;
- visti gli artt. 216 CC.II. e 569 c.p.c.;

si rende noto che il giorno **4 settembre 2025**, alle ore 9,30, presso lo Studio del Curatore, Dott. Filippo Mella, sito in Novara, Corso Cavallotti n. 11, tel. 0321/331265, si terrà l'esperimento di vendita, con gara competitiva in caso di più offerenti, del seguente lotto :

LOTTO UNICO) – sito nel Comune di Ghemme (NO) – Via Pralini

Quota intera di piena proprietà di complesso produttivo posto al piano terra, composto da diversi edifici adibiti ad ufficio, autorimessa, magazzino chiuso, magazzino aperto, ripostiglio e ampia corte interna privata.

L'immobile insiste nell'immediata vicinanza del centro storico del Comune di Ghemme (NO).

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia tramite cancello carraio prospettante su Via Pralini, sia da cancello pedonale e carraio prospettante su Vicolo Andreselli ai civici n° 7/9.

Il complesso produttivo, posto al piano terra, risulta composto dai seguenti edifici, disposti in senso orario dall'ingresso di Via Pralini :

n° 2 autorimesse, n° 1 ripostiglio, n° 1 autorimessa (per autocarri), n° 2 magazzini aperti, n° 1 magazzino chiuso, locali ad uso ufficio, n° 1 ripostiglio con soprastante sottotetto aperto, oltre a un'ampia corte interna privata asfaltata per la maggior parte della superficie.

Il complesso produttivo oggetto di vendita risulta avere una superficie calpestabile di circa 678,91 mq. e una superficie commerciale di circa 737,12 mq. oltre ad una corte privata di circa 1.198,20 mq. al netto delle sagome dei fabbricati esistenti. (la superficie lorda del lotto è di circa 1950 mq.).

Il tutto risulta censito al NCEU del Comune di Ghemme :

- al Foglio 19, particella 144, categoria D/1, posta al piano T, Vicolo Andreselli n° 7 - 9, rendita € 2.055,50.#;

La planimetria presentata all'UTE in data 23/10/2001.

L'immobile risulta libero da persone ma occupato da un ingente quantitativo di rifiuti RAEE,
come documentato dalle fotografie allegate alla perizia.

Riferimenti di perizia

Il compendio immobiliare è meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Arch. Enrico Brandoni con Studio in Borgomanero (NO), Via della Ciocca n. 57, depositata in data 11 febbraio 2019 presso la Cancelleria del Tribunale di Novara unitamente agli allegati quali fotografie, rilievi, copie degli atti e delle autorizzazioni.

Si rinvia alla perizia anche per quanto concerne le pratiche edilizie, i vincoli, gli oneri e le servitù, la conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile posto in vendita.

^^^^^^

CONTENUTO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il compendio immobiliare descritto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano al seguente prezzo :

LOTTO UNICO) - prezzo base di **euro 30.000,00.#** (trentamila/00.#), come da offerta irrevocabile di acquisto cauzionata pervenuta al Curatore.

L'offerente, come indicato nel successivo punto 2.6), **deve dichiarare di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile anche con riguardo alla necessità di smaltimento dei rifiuti (in parte pericolosi e RAEE) e deve provvedere ad eseguire a propria esclusiva cura e spese, non appena trasferita la proprietà, tutte le attività necessarie per lo smaltimento dei rifiuti (in parte pericolosi e RAEE) – con modalità conformi alla normativa vigente in materia – stoccati all'interno degli immobili meglio descritti esonerando espressamente il Curatore e la Procedura di Liquidazione Giudiziale da ogni responsabilità al riguardo, di qualsivoglia natura e/o in qualsivoglia sede, con impegno a dare tempestiva notizia al Curatore dell'intervenuto smaltimento consegnando idonea documentazione probatoria.**

In mancanza di tale impegno le offerte ricevute NON verranno prese in considerazione neppure se di importo superiore al prezzo base d'asta.

Chi ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto è esonerato dal ripresentare nuovamente l'offerta.

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Curatore, sito in Novara, Corso Cavallotti n. 11, ovvero trasmesse telematicamente a mezzo PEC al seguente indirizzo **nolg42023@procedurepec.com** , **entro le ore 12,00 del giorno 3 settembre 2025** con le seguenti modalità :

1) sull'esterno della busta o nell'oggetto della PEC deve essere indicato il nome del Curatore, il numero della procedura concorsuale (LG n. 4/2023) e la data della vendita (4 settembre 2025).

Tutte le buste o le PEC pervenute verranno aperte dal Curatore all'ora fissata per la vendita.

2) l'offerta, dovrà contenere :

2.1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, qualora fosse in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice

tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore e dovranno essere indicati i dati della Società (denominazione, sede, codice fiscale). Non sarà possibile intestare il compendio immobiliare a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita;

2.2) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

2.3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione;

2.4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a 120 giorni;

2.5) l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima del compendio immobiliare, nonché del presente regolamento di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta e che, sotto la sua piena responsabilità, egli ha verificato ed accettato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con pieno esonero della Procedura, in persona dei suoi Organi, da ogni responsabilità per i dati in perizia. E' pertanto onere della parte offerente verificare con congruo anticipo lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare; non verranno accolte contestazioni né al momento, né successivamente all'aggiudicazione;

2.6) l'espressa dichiarazione di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile anche con riguardo alla necessità di smaltimento dei rifiuti (in parte pericolosi e RAEE) e l'impegno di provvedere ad eseguire a propria esclusiva cura e spese, non appena trasferita la proprietà, tutte le attività necessarie per lo smaltimento dei rifiuti (in parte pericolosi e RAEE) – con modalità conformi alla normativa vigente in materia – stoccati all'interno degli immobili meglio descritti esonerando espressamente il Curatore e la Procedura di Liquidazione Giudiziale da ogni responsabilità al riguardo, di qualsivoglia natura e/o in qualsivoglia sede, con impegno a dare tempestiva notizia al Curatore dell'intervenuto smaltimento consegnando idonea documentazione probatoria;

3) All'offerta d'acquisto dovranno essere allegati:

3.1) fotocopia del documento d'identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa come Procuratore dovranno essere allegati anche la procura speciale, la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale di chi ha rilasciato la procura; se l'offerente partecipa per conto di una Società, dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto notarile in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione dei poteri;

3.2) assegno circolare non trasferibile, intestato a "**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2023**" per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

3.3) (alternativo al punto 3.2) valido solo per presentazione della domanda a mezzo PEC) contabile del bonifico bancario effettuato a "**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2023**" sul seguente IBAN **IT 97 W 05034 10101 000000016388** per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

3.4) gli estremi di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN su cui il Curatore potrà effettuare la restituzione della cauzione nei casi previsti;

3.5) il proprio recapito di posta elettronica certificata (PEC) a cui il Curatore effettuerà le comunicazioni.

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Al termine dell'aggiudicazione, il verbale delle operazioni di vendita, redatto ai sensi dell'art. 216, 9° comma, CC.II., verrà sottoposto agli Organi della procedura per l'approvazione e successivamente perfezionato il trasferimento del compendio immobiliare presso il Notaio scelto dalla Procedura.

L'aggiudicazione, peraltro, non dà diritto all'acquisto del compendio immobiliare, restando piena facoltà del Giudice di sospendere le operazioni di vendita sussistendo le condizioni di cui all'art. 217, 1° comma, CC.II. (ove ricorrano gravi e giustificati motivi o, a seguito di istanza presentata dal debitore, dal Comitato dei Creditori o da altri interessati entro 10 gg. dall'invio agli Organi della procedura dell'informativa sulla vendita di cui all'art. 216, 9° comma, CC.II., quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo, e ciò anche in caso di unico offerente).

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 120 giorni. Nello stesso termine dovrà inoltre essere effettuato, su richiesta del Curatore, un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese a carico dell'acquirente. L'eventuale conguaglio, ovvero restituzione del residuo in favore dell'aggiudicatario, verrà eseguito ad avvenuto espletamento delle procedure di trasferimento del compendio immobiliare. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario, a titolo di penale, perderà tutte le somme già versate.

5) Le buste o le PEC ricevute verranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. L'offerente che non si presenti alla gara non sarà escluso da essa e la sua offerta sarà comunque tenuta in considerazione, in caso di pluralità di offerte, al fine di determinare il prezzo base per la gara; in caso egli sia unico offerente, potrà comunque essere considerato aggiudicatario.

6) In caso di più offerte valide si procederà alla gara in presenza sulla base dell'offerta più alta. 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. Nel corso della gara, i rilanci in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potranno essere inferiore ad € 1.000,00.# (mille/00).

7) Il compendio immobiliare verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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.

^^^^^^

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano;
- saranno a carico dell'acquirente gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio delle attestazioni di qualificazione energetica del compendio immobiliare oggetto di vendita;
- la vendita degli immobili 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 del compendio immobiliare oggetto di vendita – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, di accatastamento, relativi ad eventuali regolarizzazioni, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, 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 del bene. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008;

- il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti delle quali verrà richiesta la cancellazione, a spese e cura della Procedura, successivamente al rogito notarile.

- Come indicato nel precedente punto 2.6), sarà **onere dell'acquirente provvedere ad eseguire a propria esclusiva cura e spese**, non appena trasferita la proprietà, **tutte le attività necessarie per lo smaltimento dei rifiuti** (in parte pericolosi e RAEE) – con modalità conformi alla normativa vigente in materia – stoccati all'interno degli immobili descritti esonerando espressamente il Curatore e la Procedura di Liquidazione Giudiziale da ogni responsabilità al riguardo, di qualsivoglia natura e/o in qualsivoglia sede, con impegno a dare tempestiva notizia al Curatore dell'intervenuto smaltimento consegnando idonea documentazione probatoria.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto, ipotecarie, catastali, bollo).

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

^^^^^^

REDAZIONE DEL PROCESSO VERBALE DI GARA

Successivamente all'espletamento della gara verrà redatto apposito verbale.

Nel verbale stesso il Curatore specificherà 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 provvisoriamente il migliore offerente.

^^^^^^

INFORMATIVA AL GIUDICE DELEGATO ED AL COMITATO DEI CREDITORI SULL'ESITO DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 216, 9° comma, CC.II., il Curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori sull'esito della gara e depositerà telematicamente in Cancelleria tutta la documentazione riguardante la vendita (pubblicità eseguita, offerte di acquisto ricevute, cauzioni depositate, verbale della gara anche se deserto).

^^^^^^

OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente n. 16388 intestato alla Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 4/2023 detenuto presso il Banco BPM S.p.A. - Filiale n. 1 di Novara, Piazza Gramsci - (**IBAN : IT 97 W 05034 10101 0000 0001 6388**)

il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese di vendita indicate dal Curatore, dedotta la cauzione versata, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione e comunque prima dell'atto notarile di trasferimento se questo verrà perfezionato prima dei 120 giorni dall'aggiudicazione.

Entro lo stesso termine dovrà altresì depositare presso lo Studio del Curatore o trasmettere telematicamente a mezzo PEC la ricevuta rilasciata dalla Banca di avvenuto versamento. In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente acquisizione della cauzione versata a titolo definitivo.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative alla vendita, compreso il compenso per il Notaio incaricato dell'atto di vendita.

^^^^^^

FORMALIZZAZIONE DELL'ATTO DEFINITIVO DI CESSIONE

Il rogito notarile o atto definitivo di vendita verrà formalizzato a cura di un Notaio designato dalla Procedura, a spese dell'aggiudicatario.

Saranno a carico della Procedura le sole spese di cancellazione di ipoteche e/o gravami pendenti sul compendio immobiliare venduto.

Il Curatore non potrà stipulare il contratto di vendita con il *c.d.* aggiudicatario provvisorio prima del decorso del termine di dieci giorni dal deposito in Cancelleria, ai sensi del 9° comma dell'art. 216 CC.II., dell'informativa al Giudice Delegato ed al Comitato dei Creditori dell'esito della gara.

Il Giudice Delegato potrà emettere il provvedimento interdittivo della vendita di cui al 1° comma dell'art. 217 CC.II. anche dopo la scadenza del predetto termine di dieci giorni dal deposito dell'informativa sulla gara, fino a che l'aggiudicatario non avrà pagato il saldo prezzo della vendita.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario, oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità per l'inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Il Curatore, non avendo il potere di purgare il bene venduto dalle iscrizioni e trascrizioni, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, farà istanza al Giudice delegato che, ai sensi dell'art. 217, 2° comma, CC.II., 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.

^^^^^^

PUBBLICITA'

Il Curatore provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima **almeno 45 (quarantacinque) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima con i relativi allegati, **almeno 45 (quarantacinque) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet:
 - www.astegiudiziarie.it, gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.;
 - www.tribunale.novara.it;
 - www.giustizia.piemonte.it;
- pubblicazione sul quotidiano "La Stampa" – pagina di Novara e VCO e sul trisettimanale "Il Corriere di Novara" di un estratto dell'avviso di vendita **almeno 30 (trenta) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

DISPOSIZIONI FINALI

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso il Curatore Dott. Filippo Mella, con Studio in Novara, Corso Cavallotti n. 11 (tel. 0321/331265 – fax 0321/683196 – email f.mella@libero.it - PEC f.mella@legalmail.it).

Novara, 29 maggio 2025

Il Curatore
Dott. Filippo Mella

