TRIBUNALE DI IVREA
Fallimento N. 70/16

Dichiarato dal Tribunale di Ivrea con sentenza del 10 novembre 2016
Giudice delegato: dott.ssa Antonia Mussa
Curatore: dott. Enrico Stasi

BANDO PER LA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Premesso che

A. Con sentenza del 10.11.2016, il Tribunale di Ivrea ha dichiarato il fallimento in epigrafe ("**il Fallimento**"), nominando Curatore fallimentare il sottoscritto dott. Enrico Stasi, con studio in Torino, Via Stefano Clemente n. 6.
B. Il programma di liquidazione (e successive integrazioni e/o supplementi) prevede, *inter alia*, la vendita dei beni immobili di proprietà del Fallimento mediante procedure competitive di cui all'art. 107, comma 1, l.fall., innanzi a Notaio di fiducia del Fallimento, ad un prezzo base pari al valore di perizia, con possibilità di abbattimento dello stesso non superiore al 25% (**c.d. offerta minima**), oltre oneri di trasferimento, secondo le modalità indicate nel presente bando.
C. Il Fallimento è proprietario dei seguenti beni immobili (il "**Bene**"), che il programma di liquidazione prevede venga realizzato per la soddisfazione dei creditori:
(i) **LOTTO N. 108 (Compendio A)**: terreno/fabbricato di proprietà della procedura sito nel Comune di Volpiano (TO), meglio identificato nella perizia immobiliare redatta dall'arch. Nicola Baggetta e valutato complessivamente in euro 251.800,00;
D. È pervenuta alla Procedura una offerta irrevocabile, per l'acquisto del predetto Bene, di **euro 55.000,00**= (cinquantacinquemila/00).
E. Il sottoscritto Curatore intende promuovere la presente procedura competitiva (la "**Gara**") disciplinata dal presente Regolamento di vendita / Bando di Gara per la cessione del bene di cui al **punto C.**, che verrà assegnato, all'esito della Gara, a favore del soggetto che risulterà aggiudicatario.

Tutto ciò premesso

Con il presente Regolamento di vendita vengono definite le seguenti

Modalità di partecipazione alla gara

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

1.1. La presente vendita avrà ad oggetto esclusivamente i Beni immobili di proprietà della società fallita, sito in Volpiano (TO), costituiti da terreni/fabbricati di proprietà della procedura in epigrafe, indicati nella perizia del professionista incaricato dalla Procedura, arch. Nicola Baggetta, che fa parte integrante del presente regolamento di vendita. Il terreno/ fabbricato in discorso (**Lotto n. 108 – Compendio A**) è identificato al Catasto fabbricati e terreni dai seguenti estremi:

- Lotto n. 108 (Compendio A) - Foglio 17, Particella 24, Sub. 1-2-3-4; Foglio 17, Particella 286, Sub. 1-2-3-4; Foglio 17, Particelle 24-25-26;

1.2. Tale bene sarà venduto a corpo, previa visione dello stesso, con preventiva richiesta di appuntamento al Curatore che dovrà pervenire entro e non oltre il **18 novembre 2026, h.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12,00.

1.3. La vendita oggetto della presente procedura competitiva non include alcun diritto, rapporto e/o bene diverso da quello sopra indicato.

1.4. Il Fallimento non offre alcuna garanzia sui beni immobili venduti, che verranno alienati nello stato di fatto e di diritto secondo il criterio "come visto e piaciuto".

1.5. Eventuali beni mobili presenti nell'immobile costituente la vendita e non uniti allo stesso immobile, saranno considerati a tutti gli effetti relitti ed abbandonati e sarà onere dell'aggiudicatario procedere con costi a suo carico all'eventuale smaltimento. Tuttavia, il Curatore fallimentare, entro sessanta (60) giorni dall'immissione nel possesso, potrà rivendicarli in tutto o in parte ai fini della loro liquidazione in favore dei creditori.

2. MODALITA', TERMINI E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

2.1. La procedura competitiva di vendita è basata sul criterio dell'aggiudicazione a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più elevata e si svolgerà secondo quanto di seguito disciplinato.

2.2. Qualsiasi interessato potrà partecipare alla presente procedura competitiva di vendita presentando offerta migliorativa di acquisto in busta chiusa, con firma dell'offerente sui lembi di chiusura e dovrà recare, all'esterno, la seguente dicitura: "**RISERVATA – Oggetto: Offerta irrevocabile fallimento n. 70/16 – (LOTTO N. 108 – COMPENDIO A)**". Il plico dovrà essere consegnato presso lo studio del Notaio Pietro Boero (Via Vassalli Eandi n. 9 – 10138 Torino) entro e non oltre le **ore 12 del 25 novembre 2026** e potrà essere consegnato dal lunedì al venerdì, nei seguenti orari: 9,00- 12,30/14,00-17,30. Verrà rilasciata all'offerente apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

2.3. L'offerta irrevocabile di acquisto, redatta in carta libera ed in lingua italiana, dovrà:

a. essere indirizzata al Fallimento;
b. contenere le generalità complete dell'offerente, sia persona fisica, sia persona giuridica (ove si tratti di società, certificato di vigenza rilasciato dal registro delle imprese tenuto dalla camera di commercio del luogo presso cui l'interessato ha la propria sede);
c. contenere l'indicazione del prezzo offerto e la relativa cauzione, come meglio specificato al successivo punto 2.4.;
d. prevedere un corrispettivo **superiore ad euro 55.000,00**, pari all'offerta irrevocabile già a mani della Procedura;
e. essere incondizionata;
f. essere irrevocabile sino a 90 (novanta) giorni successivi alla data di apertura delle buste;
g. essere corredata da:

- dichiarazione sottoscritta in calce per esteso dalla persona dotata di potere di firma per l'offerente, che lo stesso non è assoggettato ad alcun tipo di procedura concorsuale;
- documentazione dei poteri del soggetto firmatario;
- indicazione del nome, numero di telefono, indirizzo e, ove disponibile, indirizzo e-mail della persona di riferimento dell'offerente;
- una copia del presente Bando siglato in ogni pagina e sottoscritte per esteso in calce in segno di integrale conoscenza e accettazione di tutto quanto ivi contenuto;
- una dichiarazione di impegno irrevocabile a partecipare alla gara fra offerenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.4. All'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare emesso con clausola di intrasferibilità a favore del "**Fallimento N. 70/2016 - S.I.P.I. s.r.l.**".
2.5. La consegna del plico contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'Offerente. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine e l'orario di scadenza anche se spediti prima. I plichi pervenuti in ritardo saranno considerati come non consegnati. Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo e verrà consegnata apposita ricevuta con data e ora di consegna.

3. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE
3.1. I plichi contenenti le offerte saranno aperti il giorno **26 novembre 2026, alle ore 16:00** presso lo studio del predetto Notaio, alla presenza degli offerenti.
3.2. Il Notaio provvederà, preliminarmente, ad accertare la regolarità e la completezza delle singole offerte pervenute secondo le previsioni contenute nel presente Bando, dichiarando eventualmente l'inammissibilità delle offerte non conformi.
3.3. In caso di ricezione di una o più offerte migliorative si darà impulso, seduta stante, ad una gara tra tutti gli offerenti, condotta dal Notaio, mediante il sistema dei rilanci minimi secondo le seguenti modalità:
- il prezzo base della gara sarà quello dell'offerta più alta ricevuta entro il termine stabilito;
- ciascun offerente potrà partecipare alla gara, indipendentemente dal prezzo già offerto;
- ciascun rilancio minimo dovrà essere pari o superiore ad **euro 5.000,00 (cinquemila/00)**;
- ciascun rilancio minimo potrà essere effettuato nel termine massimo di 3 (tre) minuti;
- ad ogni rilancio il prezzo offerto costituirà il nuovo prezzo base per i rilanci successivi;
- l'ultimo offerente risulterà aggiudicatario qualora non vi siano rilanci successivi; il prezzo di aggiudicazione definitiva dovrà essere versato secondo quanto stabilito nel successivo paragrafo 6.

Nel caso in cui non dovesse pervenire alcuna offerta migliorativa di acquisto, il Bene sarà provvisoriamente aggiudicato al soggetto che ha dato impulso alla presente procedura competitiva.
3.4. Dello svolgimento delle operazioni di aggiudicazione verrà redatto apposito verbale da parte del Notaio, fatta salva, in ogni caso, l'applicazione del disposto dell'art. 4 del presente Bando.

4. SOSPENSIONE DELLA VENDITA
4.1. Dell'esito della gara e della relativa aggiudicazione provvisoria verrà redatto apposito verbale dal Notaio.
4.2. Le somme depositate a titolo di cauzione dagli Offerenti risultati non aggiudicatari verranno restituite. Quelle versate a titolo di cauzione dall'Offerente che verrà scelto come aggiudicatario provvisorio verranno trattenute dal Curatore ed imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo di cessione.
4.3. La cauzione non verrà restituita e verrà acquisita a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno, per il caso in cui l'Offerente, scelto come contraente definitivo, non procedesse all'acquisto e, comunque, risultasse inadempiente agli impegni indicati nell'Offerta e nel presente Bando.
4.4. Rimarrà impregiudicata la facoltà del Curatore fallimentare, prevista dall'art.107, 4° co., Legge Fallimentare, di sospendere la vendita ove pervenga, **entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, presso lo studio del Curatore medesimo e con le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formalità previste nel presente bando, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo dell'aggiudicazione provvisoria.
All'offerta migliorativa dovrà essere allegato, a titolo di deposito cauzionale, un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento di un importo pari al 30% del prezzo offerto.
4.5. L'esito del procedimento di scelta del contraente sarà oggetto, ai sensi di cui all'art.107, 5° comma, Legge Fallimentare, di informativa al Giudice Delegato nonché sottoposto al Comitato dei Creditori per gli adempimenti previsti.
4.6. Trascorso il termine di cui all'art.108 Legge Fallimentare (10 giorni dal deposito dell'informativa al Giudice Delegato di cui al precedente art. 4.5.) senza che la vendita sia impedita o sospesa, il procedimento di scelta del contraente sarà da considerarsi definitivo nelle sue risultanze e il Curatore invierà la relativa comunicazione scritta all'aggiudicatario individuato definitivamente come aggiudicatario del bene.

5. CONDIZIONI DI VENDITA ED OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE

5.1. I beni immobili oggetto di vendita verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (con tutti i relativi diritti, accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, pesi anche di natura pubblica, nulla escluso od eccettuato), intendendosi pertanto acquistati "come visti e piaciuti" da parte dell'acquirente aggiudicatario che si assume ogni rischio in merito alla loro condizione giuridica e materiale e alla loro idoneità tecnica e funzionale, nonché al loro stato d'uso.
5.2. Il Fallimento cedente, pertanto, non presta alcuna garanzia sui beni ceduti, anche in relazione alla custodia degli stessi. In particolare, deve intendersi espressamente esclusa, nei confronti dell'acquirente, qualsiasi garanzia per vizi, difetti e/o difformità dei beni venduti per cattivo funzionamento o per mancata conformità ad eventuali requisiti prescritti da normative restando esclusa qualsiasi pretesa dell'acquirente avente ad oggetto risarcimenti, indennità, indennizzi, rimborsi, restituzione (totale o parziale) ovvero riduzione del prezzo versato. Restano conseguentemente esclusi i rimedi risarcitori e/o risolutori e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita, nonché i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481, 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.
5.3. L'acquirente rinuncia a sollevare eccezioni in merito allo stato degli immobili, all'eventuale mancanza dei documenti e certificati ad essi relativi, alla conformità o meno dei beni alle norme urbanistico-edilizie-catastali, impegnandosi a regolarizzare ed a sanare le eventuali difformità secondo quanto previsto dalla legge e quanto imposto dai provvedimenti dell'autorità pubblica. Restano anche in tale ipotesi escluse eventuali pretese aventi ad oggetto risarcimenti, indennità, indennizzi, rimborsi, restituzione (totale o parziale) ovvero riduzione del prezzo versato. Restano conseguentemente esclusi i rimedi risarcitori e/o risolutori e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita, nonché i rimedi previsti dal precedente art. 5.2.
5.4. In caso di inadempimento al tempestivo pagamento del prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato decaduto e la Procedura tratterrà la cauzione prestata, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.
5.5. In caso di inadempimento dell'offerente ad anche uno solo degli obblighi assunti nell'offerta (in particolare, in caso di inadempimento al tempestivo pagamento del prezzo), l'aggiudicatario sarà considerato decaduto e il Fallimento avrà la facoltà di incassare e trattenere in via definitiva, a titolo di penale, la cauzione, fatti salvi i maggiori danni, mentre i beni immobili verranno aggiudicati all'offerente che in base al presente bando avrà formulato la migliore offerta economica dopo quella dell'aggiudicatario che sia stato dichiarato decaduto (vale a dire verranno aggiudicati al secondo classificato).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.6. L'aggiudicatario definitivo rinuncia a sollevare eccezioni in merito ai beni immobili oggetto del presente bando di vendita, all'eventuale mancanza di documentazione urbanistico-edilizia-catastale, impegnandosi a regolarizzare le difformità presenti e a procedere ad un nuovo accatastamento, a propria cura e spese e prima dell'atto di vendita.

6. PERFEZIONAMENTO DELLA CESSIONE

6.1. Il contratto di compravendita dei beni immobili verrà stipulato innanzi al Notaio Pietro Boero, con preavviso scritto del giorno e dell'ora della stipulazione. Il contratto di compravendita dovrà essere perfezionato entro novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva dei beni immobili.

6.2. L'acquirente dovrà corrispondere il prezzo di aggiudicazione dei beni immobili, dedotta la cauzione già versata, prima della sottoscrizione del rogito notarile a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT74O0617001000000001559710.**

6.3. Tutti gli oneri connessi al trasferimento (imposte, costi notarili, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, etc.) saranno versati direttamente al Notaio rogante.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

7.1. Per ogni ulteriore informazione riguardante la vendita e le modalità di partecipazione alla relativa procedura competitiva si invita a contattare lo Studio del Curatore fallimentare in Torino, via Stefano Clemente n. 6 – Tel. 011.437.32.04 - Fax 011.48.09.36, oppure inviando una richiesta scritta all'indirizzo di posta elettronica certificata: **f70.2016ivrea@pecfallimenti.it.**

7.2. Si precisa che non è stato conferito alcun incarico di mediazione immobiliare.

7.3. Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico *ex* art. 1336 cod. civ., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 58/98.

7.4. Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016 n. 679.

8. ALLEGATO AL REGOLAMENTO

1. Perizia arch. Nicola Baggetta.

Torino/Ivrea, 15 ottobre 2026

Il Curatore fallimentare
Dott. Enrico Stasi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009