

All.to all'avviso del 8.11.24

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA DI
UNITA' IMMOBILIARI**

di proprietà del Fallimento N.R. 24/2015 Tribunale di Ivrea

- 1) Oggetto della procedura competitiva è la vendita in un Lotto di immobili riconducibili al fallimento 24/2015;
- 2) Trattasi del seguente lotto di vendita:

**In Castellamonte (To) - Magazzino e Magazzino/Deposito in Via P. Educ n. 30 e 32 -
piena proprietà del 100/100**

LOTTO N.RO 36

Il fabbricato ubicato in Via P. Educ n. 30 e 32 è stato oggetto di ristrutturazione totale negli anni 2000-2002, è composto da due corpi di fabbrica, uno con affaccio su Via Educ, di tre piani fuori terra e l'altro con accesso dal cortile interno (n. c. 32) di tre piani fuori terra e piano interrato.

Nel complesso, oggetto del presente lotto sono due unità immobiliari:

- un **MAGAZZINO** e precisamente (**rif. perizia all.to 2 - n.ro 2**) - unità immobiliare distinta al **Fg. 5, Part. 1217, Sub 16, cat. C/2** sita al piano interrato composta da ampio locale **magazzino, antibagno e bagno** con accesso dal vano scale esterno. Presenta le seguenti caratteristiche: pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato nei locali magazzino, antibagno e bagno, rivestimento di piastrelle di ceramica delle pareti del bagno, pareti e soffitti tinteggiati, porta di ingresso in metallo, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e fognario. Superficie commerciale 120 mq.
L'immobile è commercialmente libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia immobiliare (**all.to 2**) - redatta dall'arch. Maria Rosa Cena del giugno 2017 a cui si fa integrale riferimento.

- un **DEPOSITO/MAGAZZINO** sito al piano interrato, composta da ampio locale ad uso magazzino, antibagno e bagno con accesso dal vano scale esterno comune ad altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare è distinta al catasto fabbricati come segue: **Fg. 5, Part. 1217, Sub 5, cat. C/2**.

Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e fognario. Superficie commerciale 73 mq.

L'immobile è commercialmente libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia immobiliare redatta dall'arch. Maria Rosa Cena dell'ottobre 2021 (**all.to 3**) a cui si fa integrale riferimento.

- 3) **Prezzo base d'asta Euro 10.000,00** oltre oneri di legge
Aumenti minimi in caso di gara Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).
- 4) Le operazioni di vendita si svolgeranno presso lo studio del curatore dott.ssa Bruna Borio. Avanti il curatore e alla eventuale presenza degli offerenti si effettuerà l'apertura delle buste e la contestuale gara tra offerenti. **All'apertura delle buste, per poter partecipare all'eventuale gara, sarà ammesso a partecipare il soggetto che ha presentato offerta irrevocabile di acquisto, sulla base della quale è stato avviato il procedimento di sollecitazione di manifestazioni di interesse migliorative.**
- 5) Requisiti personali:
 - a) il partecipante, pena l'esclusione, dovrà essere pienamente capace e non dovrà: essere interdetto, inabilitato, sottoposto ad amministrazione di sostegno, protestato, in stato di liquidazione, fallito

o sottoposto ad altro procedimento concorsuale, o soggetto a divenirlo in virtù di un procedimento in corso nei suoi riguardi, né avere subito condanne penali, che abbiano comportato, e ancora comportino, la perdita e/o la sospensione della capacità di contrarre;

b) nel caso di associazioni, fondazioni consorzi, cooperative o società, i requisiti dovranno essere posseduti dai legali rappresentanti e amministratori dell'ente.

6) Contenuto dell'offerta e partecipazione alla procedura competitiva:

a) gli interessati, a pena di esclusione, dovranno far pervenire le domande di partecipazione alle operazioni di vendita in bollo da euro 16,00 ed in busta chiusa priva di segni di riconoscimento, portante esclusivamente la dicitura "offerta per fallimento n. 24/2015, previo appuntamento da richiedere al numero telefonico 011.9101314, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data di apertura buste ed eventuale gara, presso lo studio del curatore in Chivasso, viale Cavour n.ro 3. Sarà cura della segreteria annotare su di essa il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte.

b) Le domande dovranno essere irrevocabili, ed a pena di esclusione:

I. dovranno riportare il lotto per cui si effettua l'offerta ed il prezzo offerto (non inferiore al prezzo base);

II. dovranno in ogni caso contenere a) per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza, il domicilio eletto ai fini delle comunicazioni inerenti alla vendita, il numero di telefono, nonché il numero di fax e l'eventuale l'indirizzo di posta elettronica dell'offerente. All'offerta devono essere allegati copia della carta di identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale. b) Per le società e altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società od ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (se la società ne sia provvista), il domicilio eletto ai fini delle comunicazioni inerenti alla vendita, il numero di telefono, nonché il numero di fax e l'eventuale l'indirizzo di posta elettronica dell'offerente. La domanda deve essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza e deve contenere le sue generalità. All'offerta devono essere allegati: copia della carta di identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale recente e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati, il codice fiscale della società o ente.

III. dovranno essere accompagnate da idonea certificazione, ovvero dichiarazione sostitutiva, attestante i requisiti di cui al precedente punto 5);

IV. dovranno includere un'espressa e incondizionata dichiarazione di integrale conoscenza e di irrevocabile accettazione di tutti i termini e condizioni del presente regolamento mediante allegazione di copia del presente regolamento siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce, sotto la dicitura "**per integrale conoscenza ed accettazione di tutto sopra descritto**";

V. dovranno essere corredate, a pena di esclusione, da una cauzione a garanzia dell'adempimento, nella misura del 10% del prezzo offerto, non inferiore a quello posto a base della vendita, da presentarsi mediante deposito di uno o più assegni bancari circolari all'ordine di "Fallimento n. 24/2015" con clausola "non trasferibile".

c) L'acquirente potrà imputare la cauzione versata in conto prezzo, all'atto della vendita.

d) Al termine della gara o del procedimento di individuazione del contraente in assenza di gara e, quindi, sulla base del maggior prezzo offerto, le cauzioni versate dai partecipanti che non risulteranno essere aggiudicatari provvisori della vendita, verranno immediatamente restituite, ferma la vincolatività delle offerte presentate.

e) Offerte ed individuazione dell'acquirente tra gli offerenti.

I. Tutte le offerte formulate, fermo lo svincolo delle cauzioni sopra previsto, s'intenderanno comunque irrevocabili sino alla stipulazione dell'atto di vendita, purché questo abbia luogo entro 120 (centoventi) giorni successivi alla data di udienza di vendita di cui al punto 4, rimanendo

efficaci, ancorché superate da altra offerta.

II. Non sono ammesse offerte:

- 1) subordinate, in tutto o in parte, a qualsivoglia condizione;
- 2) parziali;
- 3) inferiori al prezzo a base d'asta.

III. Nel caso di più offerte si procederà con la gara: tutte le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi, tempo massimo tra un'offerta e l'altra, ivi compresi i criteri di scelta dell'offerta nel caso di offerte di pari importo ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni e quant'altro necessario od opportuno) verranno determinate in udienza dal curatore. Al termine delle operazioni di vendita si darà atto della provvisoria aggiudicazione al miglior offerente.

IV. Nel caso di presentazione dell'offerta ad opera di un procuratore, la procura, pena l'esclusione, dovrà essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale delle operazioni di vendita.

V. Verrà espletata la procedura ex artt. 107 e 108 L.F., prima di procedere con l'aggiudicazione definitiva. Il termine ultimo ex art. 107, 4° comma L.F. per i lotti immobiliari è di 10 giorni (escluso sabato e domenica) dalla data di provvisoria aggiudicazione.

7) Vendita

a) La stipula della vendita avrà luogo per atto pubblico o scrittura privata autenticata, a cura del Notaio in Torino che sarà designato dalla procedura, entro 90 (novanta) giorni dalla data in cui verrà comunicata l'aggiudicazione definitiva.

b) Ove l'acquirente designato non proceda alla stipula della compravendita ed al saldo prezzo nei termini qui fissati, il Fallimento incamererà a titolo definitivo la cauzione versata con perdita di ogni diritto da parte del depositante, quale penale, fatto salvo il maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1.382 ss c.c. E' quindi in ogni caso diritto del fallimento di ottenere il pagamento di ogni maggior danno, ivi inclusa la differenza tra la cauzione trattenuta e il prezzo offerto ma non versato dal contraente inadempiente.

c) L'acquirente dovrà versare in un'unica soluzione, entro o all'atto della stipulazione dell'atto di vendita, il saldo del prezzo offerto, tramite uno o più assegni circolari bancari all'ordine di "Fallimento n. 24/2015", con clausola "non trasferibile".

d) Tutte le spese di trasferimento, registrazione verbale di aggiudicazione, le tasse/imposte relative alla vendita, incluso il compenso del Notaio, saranno a carico esclusivo dell'acquirente;

e) La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e di ogni altro vincolo di cui all'art. 108 L.F. avrà luogo, con spese ed oneri a totale carico dell'acquirente, ivi compresa la registrazione dell'ordine di cancellazione gravami emesso dal Giudice, solo successivamente alla stipulazione della vendita ed a integrale pagamento del prezzo;

f) La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e in cui si troveranno al momento della vendita, con tutti i vincoli, oneri, servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti;

g) Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza alcuna responsabilità e/o onere a carico del cedente.

8) Garanzie relative ai beni immobili venduti dal fallimento 24/2015:

a) Il fallimento non presta alcuna garanzia a favore del compratore, neppure per l'evizione totale o parziale, eccettuato solo il fatto proprio del Curatore, per tale intendendosi la volontaria alienazione a terzi di tutti o di parte dei beni, anteriormente alla stipulazione della vendita, ed esclusa invece, a titolo meramente di esempio, la garanzia per evizione in conseguenza all'usucapione di diritti sui beni ad opera di terzi, in qualsiasi data si realizzasse o si fosse in precedenza realizzata, la requisizione, occupazione d'urgenza, espropriazione per scopi di pubblica utilità, le restrizioni derivanti dall'emanazione di ordinanze contingibili e urgenti, l'involontaria indicazione erronea di confini, dati catastali, estensione delle aree, risultanze dei registri

immobiliari, esistenza o inesistenza di servitù, strumenti e provvedimenti in materia edilizio-urbanistica, e ogni altra involontaria indicazione erronea relativa a caratteristiche o alla ubicazione e consistenza dei beni. Il fallimento non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella perizia disposta dalla procedura relativamente ai beni oggetto della vendita.

b) E' altresì esclusa qualsivoglia obbligazione o garanzia, a carico del venditore, in relazione alla qualità dei beni, alla loro idoneità ad un determinato utilizzo, alla regolarità edilizia ed amministrativa nonché all'agibilità, all'assenza di vizi, alla congruità del valore di stima dei beni, alla conformità degli impianti ai requisiti di legge, anche per quanto concerne le certificazioni, oltre che con riguardo all'adeguamento alle prescrizioni vigenti, che rimarrà interamente ed esclusivamente onere e competenza dell'acquirente. La vendita si qualificherà quindi, sotto ogni profilo, come contratto convenzionalmente aleatorio.

c) Il fallimento non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o si troveranno al momento della vendita gli immobili e terreni oggetto del presente avviso. Il trasferimento avverrà dando per presupposto che l'acquirente ritenga che i beni oggetto della vendita sono di suo pieno ed integrale gradimento e che la vendita sarà effettuata "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano e in cui si troveranno al momento della vendita.

d) sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza alcuna responsabilità e/o onere a carico del fallimento.

e) la cessione si deve considerare equiparata alla vendita forzata e pertanto:

- essa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità di cose vendute – anche in deroga all'articolo 1494 del codice civile - né potrà essere revocata per alcun motivo;

9) Finanziamento ipotecario per l'acquisto lotti immobiliari

a) Chi partecipa alla vendita dei lotti immobiliari può richiedere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche.

b) Si raccomanda di attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo, e si precisa comunque che il curatore non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

c) L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati).

10) Si rende noto che si potrà consultare la perizia, sui siti www.tribunale.ivrea.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it ovvero presso lo studio del curatore, previo appuntamento. Il presente regolamento nonché l'invito a presentare offerte è anche pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni oggetto della vendita nonché delle perizie immobiliari redatte dall'Arch. Maria Rosa Cena e della documentazione sopra richiamata che sono a disposizione presso il curatore, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto di vendita e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che lo regolano.

11) Il presente regolamento di vendita e la pubblicazione dell'invito alla presentazione di offerte per partecipare alla procedura competitiva non comporta alcun impegno da parte del Curatore a stipulare la vendita.

12) Né la pubblicazione dell'invito alla presentazione di offerte, né gli atti e procedimenti delle operazioni di vendita, costituiscono offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione

al pubblico risparmio.

- 13) Le operazioni di vendita, la successiva cessione, ove vi si faccia luogo, e ogni fatto, atto, negozio connesso o conseguente saranno regolati sotto ogni aspetto dalla legge italiana.
- 14) Per qualsiasi controversia comunque relativa all'invito alla presentazione di offerte, alle operazioni di vendita, e ad ogni altro fatto, atto, negozio connesso o conseguente è competente in via esclusiva il Tribunale di Ivrea.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Curatore
Bruna dott.ssa Borio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per integrale conoscenza ed accettazione di tutto sopra descritto.

L'offerente _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®