

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 1/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Veronica ZANIN

Commissario Giudiziale: Dott. Marco SASSI

Liquidatore Giudiziale: Dott. Giuseppe COLOMBO

**PROSPETTO INFORMATIVO E AVVISO
DI RACCOLTA OFFERTE VINCOLANTI
PER VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON PROCEDURA COMPETITIVA**

=== 13° esperimento ===

Il Liquidatore Giudiziale Dott. Giuseppe Colombo,
ritenuta l'opportunità di disporre la vendita senza incanto dei beni di cui
al prosieguo, con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire
offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti e procedere quindi
alla vendita dei lotti immobili di pertinenza del Concordato Preventivo,

RENDE NOTO

che si procederà al tredicesimo esperimento di vendita degli immobili di
pertinenza della società concordataria alle condizioni sotto riportate ed
ai seguenti prezzi base.

Lotto	Tipologia	Stima (€)	Prezzo vendita (€)	Offerta minima (€)	Rilanci (€)
13	capannone	600.000	253.125	189.845	10.000

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto 13 – valore di vendita € 253.125,00 - Comune di Verbania

Fabbricato da cielo a terra ad uso magazzino con soppalchi, uffici e servizi, con annesso fabbricato accessorio ad uso deposito e tettoia sito in comune di VERBANIA, località Trobaso, Via Del Tiro a Segno n. 61/A, censito in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 15 mappale 510 sub. 1 già 249 sub. 1, piani T-1, categoria C/2, classe 2, di mq. 395, Superficie Catastale mq. 439, R.C.€306,00

Foglio 15 mappale 510 sub. 3 già 249 sub. 3, piano T, categoria C/2, classe 1, di mq. 185, Superficie Catastale mq. 195, R.C.€114,65

Foglio 15 mappale 510 sub. 4 già 249 sub. 4, piano T, categoria C/2, classe 1, di mq. 19, Superficie Catastale mq. 21, R.C.€11,78

Foglio 15 mappale 510 sub. 5 già 249 sub. 5, piano T, categoria C/2, classe 1, di mq. 19, Superficie Catastale mq. 21, R.C.€11,78

Foglio 15 mappale 510 sub. 6 già 249 sub. 6, piano T, categoria C/7, classe 1, di mq. 10, Superficie Catastale mq. 12, R.C.€18,08

oltre al bene comune non censibile al Foglio 15 mappale 510 sub. 2 già 249 sub. 2, piano T

Per duplicazione in Catasto Terreni al Foglio 15 mappale 510 già 170, ente urbano di are 14.10

Unità immobiliari di compendio di fabbricato sito in Comune di VERBANIA, località Trobaso, Via Renco n. 59, censite in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 4 mappale 315 sub. 5, piani T-1, categoria D/8, R.C.€5.990,90

Foglio 4 mappale 315 sub. 7, piano T, categoria C/7, classe 2, di mq. 11, Superficie Catastale mq. 13, R.C.€23,29

Foglio 4 mappale 315 sub. 8, piano T, categoria C/6, classe 8, di mq. 14, Superficie Catastale mq. 16, R.C.€89,66

Foglio 4 mappale 315 sub. 9, piano T, categoria C/7, classe 2, di mq. 147, Superficie Catastale mq. 167, R.C.€311,27

in effetti costituite da:

- sub. 5: fabbricato artigianale costituito da officina automobili, lavaggio, esposizione, uffici, magazzino, ripostiglio, spogliatoio, servizio e locale caldaia a piano terreno (1° f.t.), nonché magazzino, uffici, atrio e WC al piano primo (2° f.t.), i due piani collegati da scala interna
- sub. 7: tettoia a piano terreno (1° f.t.),
- sub. 8: autorimessa a piano terreno (1° f.t.) in corpo staccato,
- sub. 9: tettoia a piano terreno (1° f.t.) in corpo staccato.

Stato di possesso: libero.

2. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

2.1. Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio notarile "BCCD notai associati", in Novara, via Santo Stefano 8 entro le ore 12.00 del giorno 08.7.2025. Sulla busta deve essere indicato "Offerta di acquisto - Concordato Preventivo n° 1/2018" ed il lotto per il quale si intende partecipare.

2.2. L'offerta dovrà contenere:

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente 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 l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita;
- b) i dati identificativi del bene ed il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo che non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data di cui al punto 3.1;
- e) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, delle modalità 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 in cui gli immobili si trovano, ivi comprese le eventuali irregolarità edilizie, con pieno esonero della Procedura in persona dei suoi Organi, da ogni responsabilità per i dati indicati in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;

f) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

2.3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di 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 o ente dovrà essere allegato anche il certificato/visura 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, estratto notarile in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

b) assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

2.4. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà degli Organi della Procedura di sospendere le operazioni di vendita ove ricorrano gravi motivi o quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto giusto, tenendo conto delle condizioni di mercato.

3. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE FRA GLI OFFERENTI

3.1. Il Notaio designato, dott. Gian Vittorio Cafagno, procederà all'apertura delle buste pervenute **il giorno 09.7.2025 ad ore 10:00;**

3.2. In caso di più offerte valide, si terrà la gara al rialzo in forma orale a partire dal valore dell'offerta più alta, con offerte in aumento minime indicate nella tabella sopra riportata;

3.3. Il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto o, in mancanza di rilancio, all'autore dell'offerta scritta più alta; nel caso in cui non siano effettuati rilanci, e a parità di prezzo offerto, l'immobile sarà aggiudicato (provvisoriamente) all'offerente che proporrà le migliori condizioni di pagamento del prezzo ovvero, ancora a parità delle precedenti condizioni, al soggetto che per primo abbia depositato l'offerta presso lo Studio del Notaio;

3.4. l'offerente che non si presenti alla gara sarà escluso da essa, ma la sua offerta, in caso di pluralità di offerte, sarà comunque tenuta in considerazione per determinare il prezzo base per la gara; in caso egli sia unico offerente potrà comunque essere considerato aggiudicatario;

3.5. al termine della gara, le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi, mentre la cauzione prestata dall'offerente prescelto verrà trattenuta dal Concordato Preventivo e sarà imputata in conto prezzo;

3.6. l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di cui al punto 3.1, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del Concordato Preventivo secondo le istruzioni che verranno fornite dal Liquidatore Giudiziale. Entro il predetto termine, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Notaio gli importi dovuti per le spese di trasferimento e gli onorari così come dallo stesso quantificati. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario (provvisorio), a titolo di penale, perderà tutte le somme già versate, fatti salvi i rimedi di cui agli artt. 587, comma 2 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.;

3.7. nel caso in cui l'aggiudicatario intenda procedere con la stipula di mutuo, entro il termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione dovrà far pervenire al notaio dichiarazione dell'Istituto di credito che attesti la delibera di erogazione dell'importo necessario al saldo prezzo ed alle spese che dovranno, in ogni caso, essere versati entro il termine di cui al punto precedente;

3.8. se il notaio dovesse ricevere – entro i venti giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria – un'offerta irrevocabile d'acquisto che superi il prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio di almeno il dieci per cento, sospenderà la vendita ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. In questo caso verrà indetta nuova gara, alla quale avranno il diritto di partecipare il nuovo offerente, il precedente aggiudicatario provvisorio e gli altri precedenti concorrenti (Cass. Sez. UU n. 8187/1993);

3.9. ad avvenuto versamento del saldo prezzo, il Liquidatore Giudiziale informerà il Commissario Giudiziale ed il Giudice Delegato dell'esito della procedura di vendita, secondo il disposto di cui all'art. 107 comma 5 L.F., depositando tutta la documentazione riguardante la vendita, richiedendo al contempo autorizzazione alla stipula dell'atto notarile e alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo di cui possa essere disposta la cancellazione ai sensi dell'art. 108 u.c. L.F.

4. CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) 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.

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 immobile alle leggi vigenti, 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 dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Il cessionario dovrà pertanto dichiarare di essere espressamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni 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.

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., 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e

modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da ogni altro vincolo di cui possa essere disposta la cancellazione ex art. 108 l.f. Se esistenti al momento della vendita, tali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della Procedura.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere:

- a) le spese e gli onorari per la procedura di individuazione del miglior offerente;
- b) le imposte e gli oneri da lui dovuti per legge nonché gli onorari per la stipula dell'atto di trasferimento.

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

La vendita dei fabbricati strumentali sarà regolata dalle disposizioni di cui all'art. 10 comma 8 ter lett. d) del D.P.R. del 26/10/1992 n.633 (opzione per l'imposizione), oltre ad imposte ipotecarie e catastali nella misura di legge.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le attuali vigenti norme di legge con particolare riferimento alla vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e segg. c.p.c. di cui alla Legge di conversione 6 agosto 2015 n° 132.

5. FORMALIZZAZIONE DELL'ATTO DEFINITIVO

Il rogito notarile verrà formalizzato, a spese dell'aggiudicatario, a cura del Notaio Dott. Gian Vittorio Cafagno, designato dal Liquidatore Giudiziale. Le spese di cancellazione di ipoteche e gravami saranno a carico della Procedura.

La stipula dell'atto di vendita avverrà entro 30 giorni dall'ottenimento delle autorizzazioni di cui al punto 3.9 e comunque non prima che sia decorso il termine di dieci giorni dal deposito ex art. 107, comma 5 L.F.

6. INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato secondo le modalità di legge, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Internet del Tribunale di Novara <http://www.tribunale.novara.it> e sul sito <http://www.astegiudiziarie.it> nonché, per estratto, su "La Stampa" (edizione di Novara e VCO).

Maggiori chiarimenti potranno richiedersi al Liquidatore Giudiziale, Dott. Giuseppe Colombo, con studio in Novara, via Locchi 6, tel. 0297280246, mail: procedure@cpcommercialisti.com.

Novara, 26 marzo 2025

il Liquidatore Giudiziale
dott. Giuseppe Colombo

