

FALLIMENTO

Nonché dei soci illimitatamente responsabili

Illmo Sig. Presidente

G.D. Dott. Andrea Pio Carlo GHINETTI

Comitato dei Creditori Non costituito

ISTANZA N°223

**INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE LIMITATAMENTE AL
LOTTO 2 - Procedura competitiva ex art. 107 co 1 L.F. - VI ESPERIMENTO -
INVITO AD OFFRIRE Compendio immobiliare in Sillavengo vicolo Cantalupo n.1**

La sottoscritta rag. Lorenza Airoidi, con studio in Novara via Mario Greppi 2,
Curatore del fallimento in epigrafe,

- dando atto che il primi tre esperimenti di vendita - giuste autorizzazione in atti sono andati deserti; che il IV esperimento tramite "invito ad offrire" il lotto era stato aggiudicato ad euro 90.000,00, a seguito del mancato versamento del saldo prezzo è stata decretata la decadenza dell'aggiudicatario in data 22.04.2024; che il V esperimento tramite "invito ad offrire" riproposto per euro 120.000,00 con termine per il deposito delle offerte al 03.10.2024 è andato nuovamente deserto;

- rilevato che non è stato possibile ad oggi costituire il Comitato dei Creditori, si rende opportuno richiedere nuova autorizzazione alla S.V. ad Integrazione del Programma di liquidazione in atti - limitatamente al realizzo del Lotto 2 - al fine di dar corso ad ultimo esperimento di vendita, con le stesse modalità e informative e pubblicità esperite in precedenza, ribassando il prezzo base ulteriormente del 10% circa

Con la presente pertanto la curatela

RICHIEDE

alla S.V. di voler autorizzare il Curatore ad effettuare un nuovo VI esperimento di vendita ex art. 107 comma 1 L.F. come meglio specificato nel nuovo avviso che la curatela deposita in calce alla presente istanza, ad integrazione del Programma di liquidazione in atti.

DEPOSITA

VI Avviso contenente "Invito ad offrire - LOTTO 2" con termine per raccolta offerte al 02.04.2025 prezzo base euro 108.000,00.

La curatela resta a disposizione della S.V. per ulteriori chiarimenti.

Con Ossequio.

Novara, 18.11.2024

Il Curatore
rag. Lorenza Airoidi

FALLIMENTO R.G. N° 01/2017

Procedura competitiva ex art. 107 co 1 L.F.

AVVISO DI VENDITA -

INVITO AD OFFRIRE LOTTO 2 - VI ESPERIMENTO

Compendio immobiliare in Sillavengo vicolo Cantalupo n.1

La sottoscritta rag. Lorenza Airoldi, con studio in Novara via Mario Greppi 2, Curatore del fallimento in epigrafe, giusta autorizzazione in atti, dando atto che i precedenti esperimenti di vendita sono andati deserti

Avvisa

Che è stata disposta la vendita dell'immobile ubicato nel Comune di Sillavengo (NO), vicolo Cantalupo n.1, costituito da casa indipendente su due livelli di complessivi 509 mq circa e autorimessa in corpo staccato di 40 mq, mediante esperimento di procedura competitiva ex art. 107 co. 1 L.F. - valore peritale € 274.000,00.

L'immobile risulta essere in comproprietà al 50% tra il debitore fallito e un familiare *in bonis*; la curatela da atto che mediante procedimento di mediazione, è stata autorizzata la vendita dell'intero in sede fallimentare, con ripartizione del netto ricavato in favore del comproprietario.

Lotto 2 casa indipendente composta da tre vani e servizi al piano terra rialzato, quattro vani e servizi al piano primo, con annessi locali di servizio al piano seminterrato, con scala interna di collegamento

meglio descritto nella perizia di stima in atti, censito N.C.E.U. Comune di Sillavengo (NO) vicolo Cantalupo n. 1 al:

- Foglio 5, mappale 176 p. T-1-S1 Cat. A/2 Classe U cons. 15.5 vani superficie cat. mq 509 totale escluse aree scoperte mq 461 - Rendita catastale € 1.080,69;
- Foglio 5 mappale 177 p.T. Cat. C/6 Classe U consistenza catastale 40 mq Rendita catastale € 97,09

Stato di occupazione: libero.

Il compendio immobiliare insiste su ente urbano censito al N.C.T. Comune di Sillavengo (NO) al foglio 5 mappale 176 ha 00 are 06 ca 76.

Coerenze in contorno con riferimento al terreno: nord: particella 171, 173 e 174; est: vicolo Cantalupo; sud: particella 181; ovest: particella 184 e 589.

La quota di ½ (un mezzo) di piena proprietà è pervenuta per successione legittima, denuncia di successione trascritta a Novara in data 3 febbraio 2017 ai numeri 1537/1067; ed a sua volta la quota di ½ mezzo di piena proprietà è stata acquisita per legittimo titolo anteriore al ventennio.

L'unità immobiliare in vicolo Cantalupo n.1, è stata realizzata secondo i seguenti provvedimenti edilizio urbanistici: Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie; pratica n. 85 del 4.06.1973 - Licenza n. 95 del 1.02.1974 - Autorizzazione all' Abitabilità rilasciata in



data 18.03.1973. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima in atti.

Modalità che regoleranno la procedura competitiva LOTTO 2

Il curatore procederà alla raccolta di offerte irrevocabili mediante "Invito ad offrire con modalità competitive secondo le disposizioni in vigore presso codesto Tribunale ex art. 107 L.F. comma 1", assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati.

VALORE DI STIMA € 274.000,00 (euro duecentosettantaquattromila/00)

PREZZO BASE SESTO TENTATIVO € 108.000,00 (centoottomilaeuro/00) oltre imposte ed oneri di trasferimento - **Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 81.000,00** (ottantunomilaeuro/00) oltre imposte ed oneri di trasferimento.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le proposte munite della clausola di irrevocabilità dovranno pervenire al Curatore mediante posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo della procedura **nof12017@procedurepec.it entro le ore 12.00 del giorno 02.04.2025.** L'offerta dovrà contenere nell'oggetto del messaggio PEC "Fallimento n. 1/2017 - Proposta irrevocabile d'acquisto lotto 2":

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) e posta elettronica ordinaria, domicilio dell'offerente (avvertendolo sin da ora che - salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. - non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 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 persona giuridica (società o ente) o società di persone dovrà essere indicata la denominazione o la ragione sociale, sede legale, codice fiscale dell'impresa, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) e posta elettronica ordinaria, nome del legale rappresentante e dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore dell'offerta;
- certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (per le persone giuridiche e le società di persone);
- i dati identificativi della Procedura e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente prospetto informativo sulle 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 gli immobili si trovano, ivi comprese le eventuali irregolarità edilizie, con pieno esonero della Procedura, in persona dei suoi organi, da ogni responsabilità anche per i dati indicati in perizia.

Entro le ore 12.00 del giorno 02.04.2025 l'offerente dovrà far pervenire presso lo studio del Curatore, in Novara via Mario Greppi n. 2, a titolo di cauzione, assegno

circolare non trasferibile intestato a "Fallimento R.G. n. 1/2017", per un importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. In mancanza del deposito cauzionale l'offerta pervenuta non sarà ritenuta valida.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà 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. Trattandosi di vendita forzata, essa 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 immobile 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.

L'offerente/aggiudicatario pertanto dichiara 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'esistenza, all'identità, condizione giuridica e qualità di detti elementi, con contestuale ed espresa 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 del Fallimento. Resteranno altresì espressamente esclusi i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita, così come i rimedi di cui agli art. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., così come la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli art. 1483, 1484, 1486 e 1488 c.c. nonché la risoluzione e la riduzione di cui agli art. 1489 c.c.

Gli immobili verranno venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti delle quali verrà richiesta la cancellazione a spese e cura del Fallimento.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere il saldo prezzo e tutte le imposte ed oneri da lui dovuti per legge entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva.

La proprietà del bene e i conseguenti oneri fiscali saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento dei beni immobili. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La proprietà del bene e i conseguenti oneri fiscali saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento dei beni immobili. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLA GARA E

REDAZIONE DEL PROCESSO VERBALE



In caso di un'unica offerta valida, individuazione del miglior offerente nell'unico soggetto che l'ha presentata, purché non inferiore al prezzo indicato nell'invito a manifestare interesse pubblicato, il Curatore, dichiarando l'aggiudicatario provvisorio, ne darà comunicazione via PEC al comproprietario, ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Nel caso di più offerenti, si darà corso ad una procedura competitiva ("Gara") aperta ai soli soggetti che, ad insindacabile giudizio del Curatore, avranno formulato proposte irrevocabili d'acquisto valide e nei termini indicati, con prezzo base individuato nel più alto offerto.

Il giorno e l'ora fissati per la "Gara" - di cui verrà data comunicazione via PEC - il Curatore darà corso alle operazioni acquisendo preliminarmente i documenti di identità degli offerenti (o, in caso di offerente persona giuridica o di società di persone) del legale rappresentante.

Le offerte in aumento dell'importo minimo di € 3.000,00 (tremila/00euro) (di cui la prima obbligatoria) dovranno essere proposte nel termine di tre minuti dall'apertura della Gara o dall'offerta immediatamente precedente; trascorso tale lasso di tempo verrà proclamata l'aggiudicazione provvisoria.

L'offerente che non si presenti alla gara 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; in caso egli sia unico offerente, potrà comunque essere considerato aggiudicatario provvisorio. Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita immediatamente dopo l'aggiudicazione provvisoria.

Il Curatore si riserva di sospendere, a suo insindacabile giudizio e in qualunque momento le operazioni. Successivamente all'espletamento della Gara verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto anche dal comproprietario.

Nel verbale stesso il Curatore darà atto sinteticamente dello svolgimento della Gara, indicherà il nominativo dell'aggiudicatario provvisorio e specificherà che la vendita non è ancora eseguita e che l'aggiudicatario provvisorio è solo il soggetto che, a seguito della Gara, è risultato essere provvisoriamente il migliore offerente: il Curatore, dichiarando l'aggiudicatario provvisorio, ne darà comunicazione via PEC anche al comproprietario, ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

INFORMATIVA AL GIUDICE DELEGATO SULL'ESITO DELLA "GARA"

Il Curatore informerà il Giudice Delegato, sull'esito della gara e dell'aggiudicazione provvisoria e depositerà in Cancelleria tutta la documentazione riguardante la vendita (pubblicità eseguita, offerte di acquisto ricevute, cauzioni depositate, verbale della gara anche se deserto).

SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Se il Curatore, dopo la chiusura delle operazioni e nei 20 venti giorni successivi alla aggiudicazione provvisoria dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto che superi il prezzo spuntato in gara di almeno il dieci per cento, sospenderà la vendita.

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 secondo le modalità in precedenza riportate.

È fatta salva, in ogni caso, l'applicazione dell'art. 108 L.F.



FORMALIZZAZIONE DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA

Il rogito notarile verrà formalizzato a cura del Notaio già delegato dalla procedura, Dott. Renato Bucolo di Novara, a spese dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione di ipoteche e gravami, saranno a carico della Procedura. Entro la data di stipula e comunque all'atto del rogito l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento dell'intero prezzo e degli oneri ad esso connessi sulla base della quantificazione che indicherà il Notaio. In difetto il deposito cauzionale verrà trattenuto a titolo di risarcimento danni.

Il soggetto che si renderà aggiudicatario dovrà segnalare a mezzo pec entro 15 giorni dalla aggiudicazione definitiva se intende accedere al credito bancario per effettuare il saldo prezzo stipulando atto di mutuo ipotecario contestuale all'atto di vendita fornendo tutti i dati utili dell'istituto di credito prescelto. L'atto di mutuo verrà stipulato dal Notaio delegato alla vendita della procedura, a spese e cura dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI

Il presente invito ad offrire sarà pubblicato, indicando nell'avviso il nominativo del Curatore con il relativo indirizzo dello studio e l'indirizzo mail, per consentire gli accessi e le visite, con le seguenti modalità:

- a) Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490, comma 1, c.p.c. e 161-quater disp. att. c.p.c., almeno 45 giorni prima della data indicata quale termine per il deposito offerte dell'invito ad offrire e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso.
- b) pubblicazione di un analogo estratto sui periodici Tabloid Piemonte – a cura di Aste Giudiziarie e Aste Giudiziarie Edizione Nazionale;
- c) pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte dell'invito ad offrire e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, sui seguenti siti Internet: www.astegiudiziarie.it gestito da Aste Giudiziarie In Linea Spa; www.tribunale.novara.it; www.giustizia.piemonte.it;
- d) Pubblicazione di un estratto dell'invito ad offrire almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "La Stampa – pagina di Novara e Provincia";

L'interesse dovrà manifestarsi attraverso offerta irrevocabile alla quale dovrà corredata di idonea cauzione mediante assegni circolari pari al 10% del prezzo offerto;
Copia dell'invito ad offrire dovrà essere notificato, a cura del curatore, entro il termine di giorni 45 prima della vendita:

- Al comproprietario;
- 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/azienda, con o senza titolo.



- Al soggetto aggiudicatario nei confronti del quale in data 22.04.2024 è stato emesso decreto di decadenza.

Il presente è un invito a formulare proposte irrevocabili d'acquisto, non costituisce offerta al pubblico né una sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 e segg. D.Lgs. 58/98, né un'offerta di vendita e non comporta alcun vincolo/obbligo per la Procedura, né alcun diritto a qualsiasi titolo (mediazione o consulenza) in favore di terzi. Per ulteriori informazioni contattate il Curatore presso lo Studio in Novara in via Mario Greppi n. 2 – tel. 0321.611064 email: procedure@airoldicollodel.com.

Novara, 18.11.2024

Il Curatore

rag. Lorenza Airoidi

ASTE
GIUDIZIARIE®

