

Fall. n. 73/2012 Reg. fall.  
G.E. Dott. Ssa Francesca Iaquina  
Curatore Dott. Daniele Nobili

TRIBUNALE DI NOVARA  
Sezione Civile (Fallimenti)  
**Fallimento xxx**

\*\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA

Tutte le attività che, a norma degli artt.569 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Novara, Largo San Lorenzo n. 1. Il Notaio dott. Andrea Milano, delegato dal Giudice delegato, Dott. ssa Francesca Iaquina, con provvedimento in data 17 novembre 2017;

rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili di compendio della massa fallimentare (curatore dottor Daniele Nobili, con studio in Novara, Corso Cavallotti n. 26 - 30, tel. 0321 - 628888), vendita da eseguirsi nel rispetto degli articoli 107 e seg. Legge Fall.;

considerato che occorre stabilire le modalità per un ulteriore esperimento di vendita senza incanto dei beni pignorati;

visti gli artt.569 e seguenti c.p.c. e 107 e seguenti Legge fall.

AVVISA

che si procederà all'esperimento di vendita senza incanto, avanti a sè, in Novara, Largo San Lorenzo n.1 presso il proprio studio, dei seguenti beni immobili di proprietà della società fallita e precisamente:

IN COMUNE DI CASALINO

piena proprietà dell'immobile a destinazione mista abitativa ed artigianale, in pessimo stato di conservazione, sito in Via Generale Prestinari n.9 angolo Via Luigi Leonardi, e precisamente composto da:

locale magazzino, due ripostigli, tre locali cantina con disimpegni e altri tre vani a piano terra, due locali deposito, quattro camere e locale sottotetto a piano primo, con accesso per questi ultimi da scala esterna e ballatoio su cortile di terzi, attualmente mancante, e quindi non accessibili, il tutto in avanzato stato di degrado per l'inutilizzo e il disuso..

Il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 63 mappali

427 sub. 1 piano T cat. C/2 cl. 1 mq. 78 R.C. euro 92,65;

427 sub. 3 piano 1 cat. C/2 cl. 1 mq. 44 R.C. euro 52,27;

427 sub. 4 piano 1 cat. C/2 cl. 1 mq. 53 R.C. euro 62,96;

346 sub. 4 piano T cat. A/4 cl. 2 vani 9,5 R.C. euro 314,01;

346 sub. 6 piano T - 1 cat. A/4 cl. 1 vani 4 R.C. euro 113,62;

346 sub. 7 piano T - 1 cat. C/2 cl. 2 mq. 100 R.C. euro 139,44;

346 sub. 8 piano T - 1 cat. A/4 cl. 1 vani 1 R.C. euro 28,41.

Alle coerenze in corpo e in contorno: mappali 434, 321, 425, Via Leonardi (map. 369) e Via Prestinari.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima predisposta in data 2 aprile 2014 alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Gli immobili, sopra descritti, sono posti in vendita senza incanto in unico lotto al prezzo base di euro 36.600,00 (trentaseimilaseicento virgola zero zero)

#### FISSA

termine agli interessati all'acquisto per il deposito di offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c. sino alle ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno immediatamente precedente

#### FISSA

il giorno **21 MAGGIO 2019 alle ore 9,00** per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

- 1 – le offerte di acquisto in regola con il bollo, complete dei loro allegati, dovranno essere depositate presso lo studio del Notaio delegato in Novara Largo San Lorenzo n. 1 entro il termine sopra indicato. Occorrono due buste: sulla prima (esterna) deve essere indicato il nome del notaio delegato e la data di vendita. All'interno della prima busta ne verrà inserita un'altra, anch'essa chiusa (contenente l'offerta di acquisto ed i suoi allegati) con indicazione del numero del fallimento e dell'eventuale lotto alla cui vendita si partecipa, del bene per cui è stata fatta l'offerta e della data della vendita. Tutte le buste esterne pervenute verranno aperte dal notaio delegato all'inizio delle operazioni; le buste interne chiuse verranno quindi catalogate per lotto e verranno aperte all'ora fissata per la vendita. L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data della vendita e, comunque, almeno per 120 giorni.
- 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 (**per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla comparizione fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.**). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori allegando autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale) e dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore producendo alla data di comparizione fissata per la vendita certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e, se necessita, estratto notarile in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione dei poteri. 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. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Novara ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base; **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, che non dovrà essere superiore a centoventi giorni, ed il nominativo dell'istituto bancario a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;

- d) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
  - e) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.
- 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;
  - b) assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento xxx" per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 4 – l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente in caso di gara.
- 5 – All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- in caso di unica offerta se la stessa è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
  - qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.;
  - in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad €1.000,00. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- 6 – l'aggiudicatario dovrà corrispondere il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che verranno comunicati entro dieci giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato, salvo quanto previsto al successivo punto 7, a mezzo distinti assegni circolari intestati a "Fallimento xxx Reg.Fall. n. 73/2012" . Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- 7 – in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art.587, 2° comma c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.
- 8 – il bene verrà definitivamente 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;**

9 – in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese **sarà comunque quello indicato nell’offerta dall’aggiudicatario.**

10

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per interno richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle irregolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto (in ogni caso l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni)

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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti 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. **E’ esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni **e trascrizioni pregiudizievoli** saranno cancellate a spese e cura della procedura e con i soli onorari a carico dell’aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.

*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 integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.*

La cauzione, l’eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall’aggiudicatario saranno versati mediante apertura di conto corrente presso il Banco Popolare società cooperativa, ora Banco BPM

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## PUBBLICITA’

Il professionista delegato provvederà all’effettuazione delle seguenti formalità:

- pubblicazione di un estratto dell’avviso di vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul periodico: “Corriere di Novara” ;
- inserimento del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d’ufficio con i relativi allegati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul sito web del Tribunale di Novara [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) e mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) [www.annunci.it](http://www.annunci.it),

[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) , almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;  
- pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui periodici “Tabloid Piemonte” ed “Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale”. Per le visite dell’immobile rivolgersi al curatore Dott. Daniele Nobili tramite fax al n. telefonico 0321629784 oppure all’indirizzo di posta elettronica ([daniele.nobili@commercialistinovara.eu](mailto:daniele.nobili@commercialistinovara.eu)).

Novara, 11 marzo 2019

Il Professionista Delegato  
Notaio dott Andrea Milano