

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Fallimento n° 69/2016
Giudice Delegato Dott. Stefano Demontis
Curatore Dott. Luca Rabbia

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

- INVITO A PRESENTARE OFFERTE -

Il sottoscritto, dott. Luca Rabbia, Curatore del Fallimento n° 69/2016, dichiarato dal Tribunale di Alessandria con Sentenza n° 71, depositata il 12 Luglio 2016, in esecuzione del Programma di liquidazione del 8 Marzo 2017 e successivi Supplementi del 10 Marzo 2017, 11 Gennaio 2018, 30 Aprile 2018 e 14 Settembre 2019, approvati ed i cui atti sono stati autorizzati dal Giudice Delegato,

RENDE NOTO

che è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto relativa alle seguenti unità immobiliari, facenti tutte parte del “Condominio Rosselli”, sito in Acqui Terme (AL), Viale Carlo Rosselli n° 35, individuabili come segue nelle perizie tecniche redatte dall’Ing. Pier Angelo Sardi:

LOTTO 11:

- Alloggio sito al secondo piano, con ascensore, del “Condominio Rosselli” censito al Catasto Fabbricati di Acqui Terme (AL), al foglio 29, mappale 699, sub. 100, cat. A/2, classe 4, vani 3, - unità immobiliare identificata **A21b** nella perizia si stima del 26 Giugno 2017 redatta dall’Ing. Pier Angelo Sardi;
- Posto auto coperto al piano interrato del “Condominio Rosselli” censito al Catasto Fabbricati di Acqui Terme (AL), al foglio 29, mappale 699, sub. 6, cat. C/6, classe 3, - unità immobiliare identificata **PA19** nella perizia si stima del 26 Giugno 2017 redatta dall’Ing. Pier Angelo Sardi;
- Cantina sita al piano interrato del “Condominio Rosselli” censita al Catasto Fabbricati di Acqui Terme (AL), al foglio 29, mappale 699, sub. 57, cat. C/2, classe 4, - unità immobiliare identificata **CA7** nella perizia si stima del 26 Giugno 2017 redatta dall’Ing. Pier Angelo Sardi;

per tutti, piena proprietà 1/1, attualmente liberi.

Proposta irrevocabile di acquisto pervenuta per i beni identificati nel Lotto 11 e prezzo base della procedura competitiva:

euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00) oltre Iva di Legge - su opzione da esercitarsi in sede d'atto di vendita ex art. 10, comma 1, numero 8-bis) D.P.R. 633/72 - da pagarsi entro 120 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro la data dell'atto definitivo di compravendita, cauzione versata euro 11.200,00 (undicimaduecento/00).

Ai sensi dell'art. 107 Legge fall.re ed in esecuzione del Programma di liquidazione e successivi Supplementi indicati in apertura, il sottoscritto Curatore informa che è intenzione della Procedura raccogliere offerte irrevocabili di acquisto nel rispetto delle condizioni che seguono, quindi

INVITA A FORMULARE OFFERTE DI PARI IMPORTO O MIGLIORATIVE A PARTIRE DA EURO 56.000,00 (CINQUANTASEIMILA/00) PER L'ACQUISTO IN BLOCCO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE DI CUI AL LOTTO 11, PAGAMENTO ENTRO 120 (CENTOVENTI) GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE E COMUNQUE ENTRO LA DATA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

EVENTUALI OFFERTE IN AUMENTO: EURO 1.500,00 (millecinquento/00).

Si vedano ulteriori informazioni che seguono.

1) Condizioni della vendita

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siano esse apparenti o meno, anche se non risultanti da pubblici registri, dalle perizie di stima o dai titoli, fitti e locazioni ecc..

La vendita è a corpo e non a misura. Le 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 la mancanza di qualità, anche con riferimento a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere, né 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 o quelli derivanti dalla eventuale necessità di

adeguamento degli 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.

Eventuali adeguamenti che si dovessero rendere necessari per sanare difformità dei beni posti in vendita alle prescrizioni di legge rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale (Iva, imposte di registro, ipotecarie, catastali e di bollo) e spesa (onorari notarili, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni di ogni formalità ecc.) nessuna esclusa, derivante dalla vendita rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Agli effetti del D.M. 22 Gennaio 2008 n° 37 e del D.Lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario partecipando all'esperimento di vendita, si dichiara edotto sui contenuti del relativo avviso di vendita e del Disciplinare delle vendite redatto dal Curatore, accettandone per entrambi interamente le condizioni.

In ordine agli impianti, l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente il Fallimento dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione/prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Salvo diverso avviso del Curatore, qualora in occasione della vendita presso l'immobile dovessero risultare beni mobili ed altri materiali, di qualsiasi natura, l'aggiudicatario ne diventerà proprietario unitamente agli immobili medesimi e ciò a decorrere dalla data dell'atto notarile di compravendita.

Si informa che gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato alla Procedura emetterà l'ordine di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni, restando comunque inteso che le incombenze in ordine alla concreta cancellazione (attività del tecnico e/o Notaio e/o agenzie di servizi), così come le discendenti spese, rimarranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

2) Modalità di presentazione della offerta di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto – costituenti a tutti gli effetti proposte irrevocabili di acquisto *ex art.* 1329 Cod. Civ. - redatte in carta legale (con apposizione di marca da bollo da euro 16,00), così come la documentazione richiesta, dovranno pervenire in busta chiusa, a mezzo servizio postale, agenzie di recapito, od a mani, **presso lo Studio del Curatore in Corso Crimea 35, 15121 Alessandria, in orari di ufficio 08:30-12:30, 14:30-18:30 entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 22 Settembre 2020.**

Nell'ipotesi di deposito "a mano" è ammessa la consegna da parte di terza persona solo se munita di valido documento di identità, oltre a delega firmata dall'offerente, corredata da fotocopia del documento di identità dell'offerente medesimo.

Il recapito del plico rimane, comunque, ad esclusivo rischio del mittente ove, per un qualsiasi motivo, esso non giunga a destinazione in tempo utile.

Si precisa che i termini finali di presentazione delle offerte di acquisto sono da intendersi perentori.

Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente le generalità dell'offerente, la data e l'orario dell'esperimento di vendita ed il nome del Curatore.

Nessuna altra indicazione -né numero o nome della Procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta od altro- deve essere apposta sulla busta.

In occasione della consegna, sulla busta sarà apposta la data e l'orario di deposito.

3) Contenuto della offerta di acquisto

L'offerta, da formulare nella forma di proposta irrevocabile di acquisto *ex art.* 1329 Cod. Civ., dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato il bene in caso di aggiudicazione; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatto salvo quanto previsto dall'art. 579 Cod. Proc. Civ.. L'offerente dovrà, inoltre, presentarsi personalmente in occasione della data fissata per la procedura competitiva e della successiva vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione patrimoniale dei beni,

dovranno essere indicati i medesimi dati di cui sopra relativi del coniuge. Per poter escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, sarà necessario che il coniuge partecipi alla procedura competitiva, nell'occasione in cui verranno esaminate la proposta e le successive offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ.. Ove l'offerente sia un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la potestà e dovrà contenere copia autentica del provvedimento del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società, dovrà essere allegato certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., così come i documenti attestanti i poteri conferiti al firmatario medesimo;

- b) i dati identificativi del lotto per il quale è formulata l'offerta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00);
- d) l'indicazione del termine per il pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) la dichiarazione di essere a conoscenza dell'ubicazione e dello stato di fatto e di diritto degli immobili per cui concorre e di aver preso visione del contenuto dell'avviso della procedura competitiva e del Disciplinare di vendita, accettandone espressamente il contenuto, così come della perizia tecnica predisposta dall'Ing. Pier Angelo Sardi;
- f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente; in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegato il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e la relativa visura camerale o lo statuto, oltre al documento d'identità del sottoscrittore l'offerta, in nome e per conto dell'ente;
- g) unitamente all'offerta dovrà pervenire assegno circolare intestato a "Fallimento n° 69/2016 – dott. Luca Rabbia" per un importo minimo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione non sarà in alcun caso fruttifera di interessi. L'importo della cauzione non potrà comunque essere inferiore ad euro 11.200,00 (undicimiladuecento/00).

4) Modalità della cessione

- a) Non saranno prese in considerazione le offerte recapitate oltre il termine fissato per la loro presentazione, anche se spedite entro il termine di scadenza predetto, tramite servizio postale o altro, e quelle non in busta chiusa e/o mancanti delle prescritte indicazioni all'esterno, anche se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo esso non giunga a destinazione in tempo utile;
- b) del pari, non saranno prese in esame e comporteranno l'esclusione dalla gara quelle offerte prive dei documenti richiesti o che risultino incomplete con riguardo al loro contenuto od ai medesimi allegati;
- c) l'offerente avrà l'onere di presenziare personalmente all'apertura delle buste. In caso di assenza, giustificata o meno, l'offerente verrà escluso dalla gara, fatto salvo quanto previsto al successivo punto f);
- d) **l'esame delle offerte di acquisto avverrà a cura del Curatore, presso il suo Studio, in Alessandria, Corso Crimea n° 35, il giorno 23 Settembre 2020, alle ore 11:30:**
- e) l'offerta dovrà pervenire nella forma di offerta irrevocabile di acquisto *ex art.* 1329 Cod. Civ.. Successivamente all'apertura delle buste, si farà luogo alla gara sulla base dell'offerta più alta, tra il primo proponente e gli altri soggetti che avranno presentato offerte ulteriori rispetto a quella già pervenuta ed indicata in apertura;
- f) l'offerente avrà l'onere di presenziare personalmente all'apertura delle buste. In caso di assenza dell'offerente, giustificata o meno, qualora l'offerta di costui dovesse risultare la migliore, dovrà intendersi comunque vincolante nei confronti del medesimo offerente non comparso. In questo caso, il Curatore sarà libero di procedere comunque alla gara con i presenti, partendo dall'offerta migliore, che, com'anzi precisato, potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- g) nel caso in cui l'originaria proposta irrevocabile di acquisto sia la sola presentata, il bene verrà aggiudicato all'originario proponente; diversamente, in caso di più offerte valide, l'originario proponente ed i vari offerenti verranno invitati ad una gara, avanti il Curatore, avente come base il prezzo

offerto di importo più elevato. Costoro, potranno “rilanciare” tramite offerte palesi in aumento, nella misura minima come indicata in apertura. Ai partecipanti sarà assegnato un termine massimo di 3 (tre) minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi rilanci inferiori al minimo stabilito, né effettuati scaduto il termine temporale. L’ultimo rilancio, che non venga superato da altro/i nel termine di 3 (tre) minuti, darà diritto all’aggiudicazione. Qualora l’originaria proposta irrevocabile di acquisto e le successive offerte fossero del tutto equiparabili, quindi per prezzo, tempistica per il saldo prezzo e cauzione, verrà comunque preferita l’originaria proposta irrevocabile di acquisto. Diversamente, qualora l’originaria proposta irrevocabile di acquisto e le successive offerte fossero equiparabili solo per il prezzo, verrà preferita fra esse quella migliorativa in base alle altre condizioni di vendita, quindi tempistiche del saldo prezzo e/o importo della cauzione;

h) l’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, previa esplicita comunicazione al Curatore da rendersi entro 60 (sessanta) giorni dall’aggiudicazione, fermi ed invariati i termini per il versamento del saldo prezzo;

i) in caso di aggiudicazione del bene, il pagamento integrale del prezzo, degli oneri accessori tutti, diritti e spese conseguenti alla vendita, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, e nello stesso termine dovrà essere consegnata al Curatore la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo.

Viene fatta salva la possibilità per l’offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del prezzo, circostanza che sarà valutata dagli Organi della Procedura ai fini dell’individuazione della migliore offerta;

j) ai sensi dell’art. 1193 Cod. Civ., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Avvenuto il pagamento del prezzo, l’atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme, per mezzo del Notaio scelto dall’aggiudicatario. Il mancato pagamento del saldo del prezzo e di tutti gli oneri accessori, così come la mancata stipula dell’atto di trasferimento per fatto imputabile all’aggiudicatario,

comporteranno la revoca dell'aggiudicazione e la conseguente perdita definitiva della cauzione versata;

- k) l'individuazione del Notaio rogante, così come il sostenimento delle spese a costui imputabili, oltre alle altre comunque inerenti la compravendita, nonché l'assolvimento delle imposte, nessuna esclusa, dovute nella misura di legge, sono poste integralmente a carico dell'aggiudicatario;
- l) non sono ammesse partecipazioni per il tramite di procuratori, pertanto l'interessato dovrà partecipare personalmente alla procedura, presenziando all'apertura delle buste nel luogo, data ed ora indicati;
- m) non è ammessa l'aggiudicazione per terza persona da nominare in sede di rogito notarile;
- n) ai sensi dell'art. 107, 4^a comma, Legge fall.re, il Curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del trasferimento della proprietà, dovesse pervenire formale offerta irrevocabile di acquisto, corredata da cauzione calcolata come precede, migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci %) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come più sopra indicato. Ove alcuno degli offerenti intenda partecipare alla nuova gara, organizzata a seguito del ricevimento della predetta offerta migliorativa del 10%, i beni verranno aggiudicati a favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa medesima;
- o) ai sensi dell'art. 108 Legge fall.re, il Giudice delegato avrà il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita;
- p) qualora l'aggiudicatario, sussistendone i presupposti di legge, intenda fruire delle agevolazioni previste per la "prima casa", od altre ed ulteriori eventualmente emanate, avrà l'onere di concordare dette circostanze direttamente con il Notaio rogante prescelto, previa specifica informativa da rendersi a favore del Curatore entro 7 (sette) giorni dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge disciplinanti le vendite in ambito di liquidazione fallimentare.

5) Pubblicità

Il Curatore provvederà a rendere pubblica la suddetta collocazione in vendita ed a garantire la massima partecipazione degli interessati come segue:

- pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicità telematica, avente valore legale, sui siti:
www.asteannunci.it
www.asteavvisi.it
www.rivistaastegiudiziarie.it
www.canaleaste.it
- pubblicità complementare, non avente valore legale, sul sito:
www.immobiliare.it

Per maggiori informazioni e/o chiarimenti rivolgersi a

Dott. Luca Rabbia, Corso Crimea n° 35, 15121 Alessandria, Tel. 0131 235994, e-mail *info@lrabbia.com*;

per l'eventuale interesse a visionare i beni in vendita, rivolgersi a:

Agenzia Immobiliare Ideacasa di Badano Pierpaolo, Via Ghione n° 11, 15011 Acqui Terme (AL).

Telefono 0144 322727 - Cellulare 348 5838136 - e-mail *paulby@libero.it*

Alessandria, 29 Maggio 2020

(dott. Luca Rabbia)

Il Curatore



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Fallimento: n° 69/2016

Giudice Delegato: Dott. Stefano Demontis

Curatore: Dott. Luca Rabbia

- DISCIPLINARE DI VENDITA -

Il Fallimento n° 69/2016, dichiarato dal Tribunale di Alessandria con Sentenza n° 71 depositata il 12 Luglio 2016, in persona del Curatore, dott. Luca Rabbia, in esecuzione del Programma di liquidazione del 8 Marzo 2017 e successivi Supplementi del 10 Marzo 2017, 11 Gennaio 2018, 30 Aprile 2018 e 14 Settembre 2019, approvati, i cui atti sono stati autorizzati dal Giudice Delegato, predispone il presente Disciplinare di vendita – nel seguito, per brevità, anche *il Disciplinare* -, da intendersi quale regolamento da osservare per la liquidazione degli immobili acquisiti all'attivo del Fallimento con la modalità alternativa oggetto di trattazione nel 2^ Supplemento del Programma di liquidazione e quindi con l'ausilio di operatore specializzato nell'intermediazione immobiliare - nel seguito, per brevità, anche *l'Agenzia* -.

§ § §

Premesse

L'Agenzia, raccolti gli interessamenti all'acquisto di uno o più lotti, presterà la necessaria assistenza ai potenziali acquirenti affinché possano presentare al Curatore una valevole proposta irrevocabile di acquisto cauzionata *ex art. 1329 Cod. Civ.*.

Nel rispetto della normativa di riferimento ed in particolare dell'art. 107 Legge fall.re, la presentazione della proposta irrevocabile di acquisto cauzionata non presuppone l'automatica aggiudicazione del/i lotto/i per il/i quale/i è stata formulata, escludendosi che gli offerenti possano far valere alcuna pretesa nei confronti del Fallimento, di qualsivoglia natura, anche nel caso in cui non abbiano ricevuto adeguata informativa da parte dell'Agenzia circa il contenuto del presente Disciplinare di vendita.

Il prezzo indicato nella predetta proposta, pari almeno ai valori minimi indicati all'Agenzia da parte del Curatore, rappresenterà il prezzo base d'asta per il/i lotto/i utilizzato per organizzare la procedura competitiva con la forma dell'invito ad offrire e possibilità di effettuare rialzi minimi di entità variabile da fissarsi di volta in volta.

La procedura competitiva, volta all'aggiudicazione dei beni immobili facenti tutti parte del "Condominio Rosselli", sito in Acqui Terme (AL), Viale Carlo Rosselli n° 35, si svolgerà presso lo Studio del Curatore, dott. Luca Rabbia, in Alessandria, Corso Crimea n° 35, V piano, od altro luogo da Costui eventualmente indicato, nelle date ed alle ore di volta in volta previste negli avvisi di vendita che verranno ad uopo predisposti per ogni procedura competitiva.

Gli immobili posti in vendita mediante raccolta di proposta irrevocabile di acquisto cauzionata e successiva procedura competitiva, fanno parte di un complesso di nuova realizzazione, composto da piano seminterrato adibito ad autorimessa, cantine e locali tecnici, piano terra adibito ad area di manovra, box auto e parte di locali commerciali, superiormente si sviluppa su sette piani adibiti a civile abitazione.

I predetti immobili sono posti in vendita già suddivisi in lotti composti per tipologia di unità, privilegiando criteri di ubicazione all'interno dello stabile e di valore economico.

Al fine di garantire parità di condizioni a chiunque sia interessato alla vendita degli immobili acquisiti all'attivo del Fallimento, il presente Disciplinare, in forza del quale verrà gestita la modalità di liquidazione alternativa per il tramite di operatore specializzato, sarà idoneamente pubblicizzato nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 107 Legge fall.re e di quanto previsto al successivo paragrafo 5).

Inoltre, successivamente alla presentazione di valevole proposta irrevocabile di acquisto nel rispetto di quanto indicato nel presente Disciplinare, il Curatore organizzerà una procedura competitiva avente ad oggetto la vendita del/i lotto/i per i quali è stata raccolta la predetta proposta per il tramite dell'Agenzia.

Gli interessati, al fine di poter partecipare alla procedura competitiva, dovranno presentare un'offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto di tutto quanto sarà disciplinato negli avvisi di vendita che verranno appositamente predisposti. È

inteso che Colui che ha presentato l'originaria proposta irrevocabile di acquisto cauzionata non sarà tenuto a presentare alcuna offerta, essendo legittimato alla partecipazione alla predetta procedura competitiva.

1) Condizioni della vendita

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siano esse apparenti o meno, anche se non risultanti da pubblici registri o dai titoli, fitti e locazioni ecc..

La vendita è a corpo e non a misura. Le 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 la mancanza di qualità, anche con riferimento a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere, né 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 o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Eventuali adeguamenti che si dovessero rendere necessari per sanare difformità dei beni posti in vendita alle prescrizioni di legge rimarranno ad esclusivo carico di Colui che risulterà aggiudicatario all'esito delle procedure competitive.

Ogni onere fiscale (Iva, imposte di registro, ipotecarie, catastali e di bollo) e spesa (onorari notarili, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni di ogni formalità ecc.) nessuna esclusa, derivante dalla vendita rimarrà ad esclusivo carico dell'offerente che risulterà aggiudicatario all'esito delle procedure competitive.

Agli effetti del D.M. 22 Gennaio 2008 n° 37 e del D.Lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'originario proponente ed i successivi offerenti, tutti potenziali aggiudicatari all'esito della procedura competitiva, partecipando all'esperimento di vendita, si

dichiara edotti sui contenuti del presente Disciplinare di vendita, accettando interamente le condizioni della vendita.

In ordine agli impianti, Colui che risulterà aggiudicatario all'esito della procedura competitiva, dispenserà esplicitamente il Fallimento dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione/prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Salvo diverso avviso del Curatore, qualora in occasione della vendita presso l'immobile dovessero risultare beni mobili ed altri materiali, di qualsiasi natura, Colui che risulterà aggiudicatario all'esito della procedura competitiva, ne diventerà proprietario unitamente agli immobili medesimi e ciò a decorrere dalla data dell'atto notarile di compravendita.

Si informa che gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato alla Procedura emetterà l'ordine di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni, restando comunque inteso che le incombenze in ordine alla concreta cancellazione (attività del tecnico e/o Notaio e/o agenzie di servizi), così come le discendenti spese, rimarranno ad esclusivo carico dell'offerente, potenziale aggiudicatario all'esito della procedura competitiva.

2) Modalità di presentazione della proposta di acquisto

La proposta di acquisto redatta in carta legale (con apposizione di marca da bollo da euro 16,00) così come la documentazione richiesta dovranno pervenire in busta chiusa, a mezzo servizio postale, agenzie di recapito, od a mani, presso lo Studio del Curatore in Corso Crimea 35, 15121 Alessandria, in orari di ufficio 08:30-12:30, 14:30-19:00.

Il recapito del plico rimane, comunque, ad esclusivo rischio del mittente ove, per un qualsiasi motivo, esso non giunga a destinazione.

3) Contenuto della proposta di acquisto

La proposta di acquisto, da formulare nella forma di proposta irrevocabile di acquisto ex art. 1329 Cod. Civ., dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto proponente cui andrà intestato il bene in caso

di aggiudicazione; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la proposta, fatto salvo quanto previsto dall'art. 579 Cod. Proc. Civ.. L'intestatario dovrà, inoltre, presentarsi personalmente in occasione della data fissata per la procedura competitiva e della successiva vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione patrimoniale dei beni, dovranno essere indicati i medesimi dati di cui sopra relativi del coniuge. Per poter escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, sarà necessario che il coniuge partecipi alla procedura competitiva, nell'occasione in cui verranno esaminate la proposta e le successive offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ.. Ove l'offerente sia un minore, la proposta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la potestà e dovrà contenere copia autentica del provvedimento del Giudice Tutelare. Se il proponente agisce quale legale rappresentante di una società, dovrà essere allegato certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., così come i documenti attestanti i poteri conferiti al firmatario medesimo;

- b) i dati identificativi del/i lotto/i per il/i quale/i è formulata la proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello comunicato all'Agenzia da parte del Curatore;
- d) la dichiarazione di essere a conoscenza dell'ubicazione e dello stato di fatto e di diritto degli immobili per cui concorre e di aver preso visione del presente Disciplinare di vendita, accettandone espressamente il contenuto, così come della perizia tecnica predisposta dall'Ing. Pier Angelo Sardi;
- e) la previsione di un periodo di validità non inferiore a 120 giorni, in modo da consentire al Curatore di organizzare la procedura competitiva;
- f) alla proposta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità del proponente; in caso di proposta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegato il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e la relativa visura camerale o lo statuto, oltre al documento d'identità del sottoscrittore la proposta, in nome e per conto dell'ente;
- g) unitamente alla proposta dovrà pervenire assegno circolare intestato a "Fallimento n° 69/2016 - dott. Luca Rabbia" per un importo minimo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in

caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione non sarà in alcun caso fruttifera di interessi.

4) Effetti della presentazione della proposta di acquisto e modalità di partecipazione alle procedure competitive

La proposta dovrà pervenire nella forma di “proposta irrevocabile di acquisto” e se presentata nel rispetto di quanto previsto nel presente disciplinare di vendita, sarà seguita dall'organizzazione di procedura competitiva nella forma dell' “invito ad offrire”;

- a) non saranno prese in considerazione le proposte prive dei documenti richiesti o che risultino incomplete con riguardo al loro contenuto od agli allegati;
- b) la presentazione di valida proposta irrevocabile di acquisto cauzionata raccolta per il tramite dell'Agenzia, in forza della quale verrà organizzata procedura competitiva, non rappresenterà automatico diritto del proponente ad essere riconosciuto aggiudicatario del/i lotto/i posti in vendita;
- c) il prezzo indicato all'interno della proposta irrevocabile di acquisto cauzionata, raccolta per il tramite dell'Agenzia, costituirà il prezzo base della successiva procedura competitiva da organizzarsi da parte del Curatore. Detta procedura competitiva prevedrà la presentazione di offerte in busta chiusa conformi all'avviso di vendita che sarà pubblicato, con l'indicazione di un prezzo che non potrà essere inferiore a quello di cui all'originaria proposta irrevocabile di acquisto; quindi, in caso di presentazione di offerte valide, si darà luogo ad una gara tra l'originario proponente e gli offerenti;
- d) all'esito della procedura competitiva l'originario proponente potrà risultare aggiudicatario se e solo se la propria proposta, comprensiva di eventuali rilanci, risulterà la migliore, fermo restando quanto verrà disciplinato all'interno dell'avviso di vendita appositamente predisposto e fatta salva la previsione di cui al successivo punto e). Nella gara tra originario proponente e vari offerenti i rilanci minimi di prezzo rispetto al prezzo base come determinato al punto c), verranno previsti nelle misure che seguono:
 - € 150,00 per immobili stimati fino a € 15.000,00;
 - € 250,00 per immobili stimati da € 15.000,01 a € 25.000,00;
 - € 500,00 per immobili stimati da € 25.000,01 ad € 50.000,00;

€ 1.000,00 per immobili stimati da € 50.000,01 a € 100.000,00;
€ 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00;
€ 2.000,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00;
€ 2.500,00 per immobili stimati da € 200.000,01 ad € 250.000,00;
€ 3.000,00 per immobili stimati da € 250.000,01 ad € 300.000,00;
€ 3.500,00 per immobili stimati da € 300.000,01 ad € 350.000,00;
€ 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01

- e) qualora in occasione della procedura competitiva appositamente organizzata non fossero pervenute offerte ulteriori rispetto all'originaria proposta irrevocabile di acquisto cauzionata raccolta per il tramite dell'Agenzia, il/i bene/i di cui al/i lotto/i verrà/anno aggiudicato/i all'originario proponente;
- f) a seguito di aggiudicazione del/i bene/i nell'ambito della procedura competitiva, sia da parte del proponente la cui proposta è stata raccolta per il tramite dell'Agenzia, che di successivo offerente, il pagamento integrale del prezzo, degli oneri accessori tutti, diritti e spese conseguenti alla vendita, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione avvenuta nell'ambito della procedura competitiva medesima, a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, e nello stesso termine dovrà essere consegnata al Curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Viene fatta salva la possibilità, per sia per l'originario proponente che per i successivi offerenti, di indicare un termine inferiore per il pagamento del saldo prezzo;
- g) in caso di aggiudicazione del/i bene/i nell'ambito della procedura competitiva da parte del proponente la cui offerta è stata raccolta per il tramite dell'Agenzia, o di successivo offerente, il prezzo potrà esser versato tramite mutuo ipotecario con garanzia sul/i medesimo/i immobile/i oggetto della vendita, previa esplicita comunicazione al Curatore da rendersi entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, fermi ed invariati i termini per il versamento del saldo prezzo;
- h) ai sensi dell'art. 1193 Cod. Civ. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme,

- per mezzo del Notaio scelto da Colui che risulterà aggiudicatario nell'ambito della procedura competitiva. Il mancato pagamento del saldo del prezzo e di tutti gli oneri accessori, così come la mancata stipula dell'atto di trasferimento per fatto imputabile a Colui che risulterà aggiudicatario nell'ambito della procedura competitiva, comporteranno la revoca dell'aggiudicazione e la conseguente perdita definitiva della cauzione versata;
- i) l'individuazione del Notaio rogante, così come il sostenimento delle spese a costui imputabili, oltre alle altre comunque inerenti la compravendita, nonché l'assolvimento delle imposte, nessuna esclusa, dovute nella misura di legge, sono poste integralmente a carico di Colui che risulterà aggiudicatario nell'ambito della procedura competitiva;
 - j) non sono ammesse partecipazioni alla procedura competitiva per il tramite di procuratori, pertanto, il proponente la cui offerta è stata raccolta per il tramite dell'Agenzia ed i successivi offerenti, dovranno partecipare personalmente alla procedura medesima, presenziando all'apertura delle buste nel luogo, data ed ora indicati negli avvisi di vendita che verranno di volta in volta predisposti;
 - k) non è ammessa l'aggiudicazione per terza persona da nominare in sede di rogito notarile;
 - l) ai sensi dell'art. 107, 4^a comma, Legge fall.re, il Curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del trasferimento della proprietà, dovesse pervenire formale offerta irrevocabile di acquisto, corredata da cauzione calcolata come precede, migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci %) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sarà descritto negli avvisi di vendita di volta in volta predisposti. Ove alcuno degli offerenti intenda partecipare alla nuova gara, organizzata a seguito del ricevimento della predetta offerta migliorativa del 10%, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa medesima;
 - m) ai sensi dell'art. 108 Legge fall.re, il Giudice delegato avrà il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita;

n) qualora Colui che risulterà aggiudicatario nell'ambito della procedura competitiva, sussistendone i presupposti di legge, intenderà fruire delle agevolazioni previste per la "prima casa", od altre ed ulteriori eventualmente emanate, avrà l'onere di concordare dette circostanze direttamente con il Notaio rogante prescelto, previa specifica informativa da rendersi a favore del Curatore entro 7 (sette) giorni dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto non previsto nel presente Disciplinare, si applicano le vigenti norme di legge disciplinanti le vendite in ambito di liquidazione fallimentare.

5) Pubblicità

Raccolta valevole proposta irrevocabile di acquisto cauzionata per il tramite dell'Agenzia, al fine di garantire parità di condizioni a chiunque sia interessato all'acquisto dei beni posti in vendita nell'ambito della liquidazione dell'intestato Fallimento, il Curatore organizzerà apposita procedura competitiva, il cui prezzo base d'asta risulterà quello di cui alla predetta proposta raccolta per il tramite dell'Agenzia. La massima informazione e partecipazione degli interessati, verrà assicurata, con adeguate forme di pubblicità, e quindi

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, istituito dall'art.13, comma 1, lett. b, n°1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n°83 convertito con modificazioni dalla Legge 6 Agosto 2015, n° 132, se necessario;

1. pubblicità telematica con valore legale sui siti:

www.asteannunci.it/www.asteavvisi.it/www.rivistaastegiudiziarie.it/

www.canaleaste.it

2. pubblicità complementare sul sito:

www.immobiliare.it

Per maggiori informazioni e/o chiarimenti e per l'eventuale interesse a visionare i beni in vendita, rivolgersi a

Agenzia Immobiliare Ideacasa di Badano Pierpaolo via Ghione 11,
15011 Acqui Terme (AL)

Telefono 0144 322727 - Cellulare 348 5838136 - e-mail paulby@libero.it

Alessandria, lì 3 Ottobre 2019

dott. Luca Rabbia

Il Curatore
