



**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
**Sezione Fallimenti**

**R.G. Fall. 37/2019**

**Fallimento Acetati Immobiliare s.p.a.**

**Giudice Delegato dott.ssa Roberta Brera**

**Curatori dott. Piero Canevelli – dott. Silvano Cremonesi – dott. Claudio Ferrari**

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA  
DI COMPENDIO IMMOBILIARE**

I dottori Piero Canevelli, Claudio Ferrario e Silvano Cremonesi con studio in Milano, nella loro qualità di curatori del fallimento n. 37/2019 Acetati Immobiliare s.p.a. in esecuzione del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato ed alle conseguenti autorizzazioni

**FISSANO LA VENDITA SENZA INCANTO**

In unico lotto del compendio immobiliare così descritto sito in

**COMUNE DI VERBANIA**

Viale Azari di proprietà del Fallimento ACETATI IMMOBILIARE S.p.a., meglio identificato e dettagliato nella perizia di stima a firma del geom. Luca Mutti del 15.04.2020 in atti di procedura:

**porzione A - Verbania Via Giuseppe Azari**

Trattasi di un complesso immobiliare risalente agli inizi degli anni 50/60' edificato nella nuova zona centrale della città, nelle immediate vicinanze delle maggiori arterie viarie di collegamento con i maggiori centri limitrofi e sulla direttrice che permette il collegamento autostradale e degli uffici pubblici di maggior rilievo.

I cespiti risultano attualmente distinti presso l' Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

Catasto fabbricati

<b>Lotto A complesso immobiliare in Verbania con accesso dalla Via G. A. Azari</b>
- foglio 61, mappale 346, area urbana, cons. mq. 24, p.t.
- foglio 73, mappale 300, area urbana, cons. mq. 583, p.t.
- foglio 72, mappale 578, area urbana, cons. mq. 3.673, p.t.
<b>- foglio 73, mappale 293, sub. 5, Cat. D/1, RC€105.000,00, p.S1-T-1°-2°</b>
- foglio 73, mappale 293, sub. 6, unità collabenti, p.t.
- foglio 73, mappale 293, sub. 7, unità collabenti, p.t.
- foglio 73, mappale 293, sub. 8, unità collabenti, p.t.
- foglio 73, mappale 293, sub. 9, unità collabenti, p.t.
- foglio 73, mappale 293, sub. 10, unità collabenti, p.t.

- foglio 73, mappale 293, sub. 11, unità collabenti, p.t.
---

- foglio 73, mappale 293, sub. 12, unità collabenti, p.t.
---

<b>- foglio 61, mappale 165, sub. 7, Cat. D/1, RC€23.600,00, p.S1-T</b>
---

<b>- foglio 61, mappale 278, sub. 7, Cat. D/1, RC€280,00, p.S1-T</b>
--

- foglio 73, mappale 303, area urbana, mq. 1820, p.t.
---

- foglio 73, mappale 302, Cat. C/2, cl. 1, mq. 118, sup. catastale mq. 325, RC€73,13, p.t.
--

<b>“nuda proprietà” (la proprietà superficaria è intestata a E-Distribuzione Spa)</b>
---

- foglio 72, mappale 822, Cat. D/1, RC€124,00, p.t.
---

<b>Catasto terreni - quota del 100% della piena proprietà</b>
---

- foglio 60, mappale 63, fu d'accert. Ha. 0.01.95
---

- foglio 61, mappale 262, incolt. Prod., cl. 2, Ha. 0.00.35, RD€0,01, RA€0,01
---

- foglio 61, mappale 264, incolt. Prod., cl. 1, Ha. 0.00.01, RD€0,01, RA€0,01
---

- foglio 74, mappale 2, bosco ceduo, cl. 2, Ha. 0.05.30, RD€0,25, RA€0,08
---

- foglio 74, mappale 135, bosco ceduo, cl. 2, Ha. 0.01.40, RD€0,07, RA€0,02
---

- foglio 74, mappale 136, bosco ceduo, cl. 2, Ha. 0.07.90, RD€0,37, RA€0,12
---

### **Porzione B terreni e reliquiati**

Gli stessi sono ubicati in zona a ridosso del torrente San Bernardino nelle immediate vicinanze del Comune di Intra e trattasi di terreni agricoli, aree urbanizzate, lastrici solari, porzioni di viabilità, di proprietà della Società per la quota di 1/5 di scarsa appetibilità commerciale e di difficile frazionabilità anche se trattasi di porzioni tra loro distinte, la superficie complessiva di **mq. 9.500**.

I cespiti risultano attualmente distinti presso l' Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

<b>Lotto B reliquiati in Verbania Via Fabio Filzi</b>
---

<b><u>Catasto fabbricati</u></b>
----------------------------------

<b><u>Quota indivisa per 1/5 della piena proprietà, con oneri</u></b>
---

- foglio 40, mappale 178, area urbana, cons. mq. 351, p.t.
--

- foglio 40, mappale 192, area urbana, cons. mq. 1365, p.t.
---

- foglio 40, mappale 194, area urbana, cons. mq. 363, p.t.
--

- foglio 40, mappale 195, area urbana, cons. mq. 1292, p.t.
---

- foglio 40, mappale 196, area urbana, cons. mq. 251, p.t.
--

- foglio 40, mappale 197, area urbana, cons. mq. 477, p.t.
--

- foglio 40, mappale 198, area urbana, cons. mq. 943, p.t.
--

- foglio 40, mappale 199, area urbana, cons. mq. 2202, p.t.
---

- foglio 40, mappale 200, area urbana, cons. mq. 65, p.t.
---

- foglio 40, mappale 201, area urbana, cons. mq. 15, p.t.
---

- foglio 40, mappale 202, area urbana, cons. mq. 596, p.t.
--

- foglio 40, mappale 216, area urbana, cons. mq. 14, p.t.
- foglio 40, mappale 217, area urbana, cons. mq. 11, p.t.
- foglio 40, mappale 193, sub. 1, area urbana, cons. mq. 993, p.t.
- foglio 40, mappale 233, lastrico solare, cons. mq. 80, p.t.
- foglio 40, mappale 234, in corso di costruzione, p.t.
- foglio 40, mappale 231, area urbana, cons. mq. 1, p.t.
- foglio 40, mappale 232, area urbana, cons. mq. 205, p.t.
- foglio 40, mappale 235, area urbana, cons. mq. 67, p.t.
- foglio 40, mappale 191, sub. 1, area urbana, cons. mq. 184, p.t.

<b>Quota del 100% della piena proprietà</b>
- foglio 40, mappale 210, area urbana, cons. mq. 25, p.t.

La situazione al catasto terreni ed al catasto urbano presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi e quanto rinvenuto presso gli archivi comunali, se ne deduce che attualmente non è possibile dichiarare la Conformità ai sensi della L. 122/2010

**Prezzo base d'asta euro 2.535.000,00  
(euro duemilionicinquecentotrentacinquamila/00)**

### **E FISSANO**

per la deliberazione sull'offerta e/o la gara tra più offerenti a seguito dell'apertura delle buste l'adunanza del giorno **23 SETTEMBRE 2020 alle ore 15.00** avanti ad essi curatori nello studio del dott. Claudio Ferrario in **Milano, Corso di Porta Vittoria n. 7** alle seguenti

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- le offerte di acquisto in regola con il bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore dott. Claudio Ferrario in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 7, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita e nei giorni e negli orari di apertura dello studio ovvero dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 14.00. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome di un Curatore Fallimentare e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 90 giorni dalla aggiudicazione e, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- l'offerta dovrà espressamente essere qualificata come irrevocabile sino alla data dell'adunanza fissata e per i successivi 120 giorni, e dovrà contenere:
  1. il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo email del soggetto cui andrà intestato il bene (non sarà possibile l'intestazione del bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatto salvo per i casi previsti dall'art. 579 c.p.c.) il quale dovrà anche presentarsi all'adunanza fissata per la vendita. Nessun altro soggetto potrà intervenire all'adunanza

oltre all'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'adunanza 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 previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri o la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  3. la data della vendita e l'indicazione degli estremi della procedura;
  4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
  5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati e di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato del bene in vendita;
  6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di aver compreso il contenuto del presente avviso di vendita e di accettarlo integralmente senza eccezione e riserva alcuna.
- all'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "fallimento 37/2019 Acetati Immobiliare s.p.a." per un importo minimo pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese, ed il 15% è da considerarsi l'importo minimo a pena di inefficacia, con l'avvertenza che l'offerente può versare anche cauzione più alta;
  - il termine di 90 giorni per il versamento del saldo è da considerarsi il termine massimo, e resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dalla curatela ai fini della individuazione della migliore offerta;
  - l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'adunanza sopra indicata ed all'adunanza potrà partecipare solo ed esclusivamente l'offerente stesso. In caso di mancata presentazione e se l'offerta sarà la sola presentata il bene in vendita andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte si farà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
  - il pagamento del saldo, detratto l'importo per la cauzione già versato, dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 15% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura aperto dalla curatela i cui estremi sono i seguenti FALL. ACETATI IMMOBILIARE SPA - IT34 B056 9601 6130 0001 3519 X29; nello stesso termine dovrà essere consegnata alla curatela la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare parte del prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della vendita previa esplicita preventiva comunicazione alla curatela;
  - in caso di più offerte valide in adunanza si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal curatore vi siano stati ulteriori rilanci. Le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno essere fatte entro il termine massimo di 30 secondi rispetto al rilancio precedente e non potranno essere inferiori ad euro 50.000,00 (cinquantamila/00) ma potranno anche essere, ovviamente, superiori;
  - in caso di offerta congiunta le parti interessate dovranno provvedere alla nomina di un rappresentante comune quale unico soggetto autorizzato a partecipare all'adunanza ed alla gara ed a rilanciare in nome e per conto dei co-offerenti. Il rappresentante comune dovrà essere uno dei co-offerenti e dovrà essere indicato già nella domanda di partecipazione;

- in ogni caso in adunanza in assenza di adesione alla gara si aggiudicherà il bene a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo) e se le offerte saranno tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo;
- fermi restando i poteri del Giudice Delegato di sospensione della vendita di cui all'art. 108, primo comma, L.F., la curatela ai sensi dell'art. 107, quarto comma, L.F., può sospendere la vendita qualora (e fino a quando gli organi del fallimento siano stati informati dell'esito della procedura mediante deposito in cancelleria della relativa documentazione) pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci) del prezzo di aggiudicazione;
- la vendita verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni costituenti il complesso immobiliare attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita, con atto notarile, come "visti e piaciuti", con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura. Si precisa che l'aggiudicazione del compendio non comporta l'automatica voltura di eventuali autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti e che pertanto l'acquirente, oltre a possedere i requisiti di legge, dovrà porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento dell'avvenuto trasferimento della titolarità da parte delle competenti Autorità. Resta inteso che in ogni caso, la curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità per la esistenza e validità di dette autorizzazioni né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività, requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo. 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, come pure per interventi relativi all'impatto ambientale e costi di eventuali bonifiche, 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;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. le vendite forzate e quindi le alienazioni poste in essere dalle procedure fallimentari sono escluse dall'onere di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di prestazione energetica. Pertanto la stessa partecipazione dell'aggiudicatario alla vendita, essendo egli reso edotto di quanto sopra dal presente avviso di vendita, del quale tenuto a prendere attenta visione, così come per la perizia ed anche per le relative indicazioni in merito agli impianti, implica accettazione della necessità di assumere direttamente tali incombenze cui la procedura è e resterà estranea;
- il complesso immobiliare verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. I beni immobili saranno ceduti liberi da pesi o vincoli nello stato in cui si trovano e si troveranno al momento della vendita ed eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- l'atto notarile di trasferimento avverrà a cura del notaio Dott. Alberto Guidi con studio in Milano in Via Cusani n. 10, i cui costi, spese ed imposte tutte saranno a carico dell'acquirente;

- la pubblicazione del presente avviso ed ogni attività connesse conseguente non comporterà per il fallimento e per i curatori l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale. Il presente annuncio non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. nè una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D.lgs n. 58/1998;
- documenti e perizia possono essere assunti sui siti [www.tribunale.alessandria.giustizia.it](http://www.tribunale.alessandria.giustizia.it) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e informazioni dal curatore alla mail [f37.2019alessandria@pecfallimenti.it](mailto:f37.2019alessandria@pecfallimenti.it)
- per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Alessandria-Milano,

I Curatori  
Dott. Piero Canevelli  
Dott. Claudio Ferrario  
Dott. Silvano Cremonesi