Tribunale di Vercelli
Fallimento n°17/2021
Giudice Delegato: Dott.ssa Elisa Trotta

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART 107 co I° LF

Il sottoscritto Curatore Avv. Roberto Nosenzo, vista la relazione del perito stimatore geom. Giovanni Sarasso datata 13.06.2022, che deve intendersi qui integralmente richiamata; visto il programma di liquidazione depositato il 29.03.2022, approvato con provvedimento del Sig. Giudice Delegato delli 01.04.2022 contenente anche l'autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al medesimo; tenuto conto degli infruttuosi esperimenti di vendita tenutisi in data 11.10.2022 ed in data 17.02.2023;

rende noto

che **il giorno 17/05/2023 ore 12,00** si procede ai sensi dell'art.107, I° comma, legge fallimentare a **vendita competitiva** mediante **asta telematica asincrona** a cura della Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Vinzaglio 23, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I, che quale gestore commissionario della vendita provvede alla vendita con asta telematica sul sito www.fallcoaste.it nella modalità "Asincrona Telematica", della vendita competitiva ex art.107 co.1 l.f. dei seguenti beni di pertinenza del Fallimento:

LOTTO UNICO:

*** Bene N° 1** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26. Superficie convenzionale 441,52 mq.. Trattasi di Fabbricato realizzato nel periodo 1975/1977; la struttura portante verticale è in cemento armato prefabbricato mentre i tamponamenti perimetrali sono in blocchi in calcestruzzo a vista. I serramenti sono realizzati in profili di ferro, con struttura a riquadri in parte apribili e sono dotati di vetri di minimo spessore. La copertura è realizzata sulla struttura portante prefabbricata a doppia falda ed è costituita da tegoli in lamiera metallica, non isolata termicamente. L'edificio ha forma rettangolare regolare ed è costituito da un unico salone a tutta altezza, con annessa zona ufficio, ripostigli e servizi. Sul prospetto nord è presente una tettoia aperta e coperta di superficie pari a circa 54 mq. realizzata in tempo successivo alla costruzione di base. L'accesso al fabbricato avviene lungo il lato sud, tramite area cortilizia di pertinenza, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica. Sul lato est, adiacente al fabbricato, è presente un altro capannone sempre della stessa proprietà, di più recente costruzione con struttura autonoma ma funzionalmente collegato al primo; la comunicazione interna fra i due beni avviene tramite un'apertura realizzata nel tratto di muratura che li pone in adiacenza. L'immobile è inserito in un contesto periferico di tipo industriale e agricolo collegato direttamente alla Via Crevacuore. Identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Part. 404, Categoria D1, al Catasto Terreni Fg. 3, Part. 404. Confini: Il fabbricato adibito a capannone insistente su mappale 404 del foglio 3, confina a nord con terreno agricoli identificato con il mappale 24, a est è adiacente ad altro fabbricato, di stessa proprietà, identificato con mappale 405 del foglio 3, a sud con strada provinciale e infine a ovest con terreno agricolo identificato con mappale 23 del foglio 3 intestato alla stessa proprietà. Condizioni dell'immobile, impiantistica, situazione catastale, urbanistica ed edilizia come da relazione peritale alla quale si rimanda.

* **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore. Superficie convenzionale 412,38 mq. Trattasi di fabbricato realizzato nel periodo 2001/2002. L'edificio è prefabbricato come anche i tamponamenti perimetrali. La struttura portante è in cemento armato e i tamponamenti sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Il solaio di copertura a doppia falda è costituito da tegoli in calcestruzzo e manto di copertura in lamiera metallica. L'immobile è collegato alla viabilità principale con accesso alla strada Provinciale 71. Uscita di sicurezza sul lato nord. Identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Part. 405, Categoria D7

al Catasto Terreni al Fg. 3, Part. 405. Confini: Il fabbricato adibito a capannone insistente su mappale 405 del foglio 3, confina a nord con terreno agricolo identificato con il mappale 24, a est con terreno identificato con mappale 29 del foglio 3, a sud con strada provinciale e infine a ovest è adiacente a capannone, di stessa proprietà, identificato con mappale 404 del foglio 3. Condizioni dell'immobile, impiantistica, situazione catastale, urbanistica ed edilizia come da relazione peritale alla quale si rimanda.

* **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71. Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Serravalle Sesia (Vc), censito al Foglio 3 particella 23 di qualità prato irriguo di classe 2°, avente superficie di 2500 mq., Si accede al terreno percorrendo la strada Provinciale 71; sul terreno è presente il passaggio di linea elettrica aerea ed insiste un traliccio a sostegno portante. Confini: il terreno risulta confinante a sud con la viabilità strada Provinciale 71, a est con mappale 404 del foglio 3, a nord con terreni privati identificati con i mappali 17,14; e 21; si precisa che è presente catastalmente individuato sull'estratto di mappa un percorso vicinale, a ovest con mappale 22 del foglio 3. Condizioni del terreno, situazione catastale, urbanistica ed edilizia come da relazione peritale alla quale si rimanda.

Asta: 17/05/2023 ore 12,00

Termine iscrizioni: 12/05/2023 ore 12,00

Base d'asta: prezzo minimo da offrire **euro 97.223,50** oltre diritti d'asta del 3% oltre iva

Rilancio: euro 3.000,00

Cauzione:10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Offerte e modalità di presentazione.

Il Fallimento procede a vendita senza incanto ex art.107 co.1 l.f. del predetto Lotto Unico mediante asta telematica asincrona sul sito www.fallcoaste.it affidata alla Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Vinzaglio 23, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I alle modalità e condizioni di seguito indicate.

Per partecipare all'asta telematica gli interessati all'acquisto – escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge – dovranno:

* Versare la cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento avente codice IBAN IT32 J060 8522 6000 0000 0026175.

Il bonifico con causale "RG n.17/2021 Tribunale Vercelli versamento cauzione" dovrà essere effettuato in tempo utile affinchè l'accredito della somma abbia luogo prima dell'iscrizione alla vendita. Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente del Fallimento secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile. La cauzione verrà incamerata dal Fallimento ed imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto notarile di trasferimento; il tutto fermo restando il diritto del Fallimento di trattenere anche a titolo di penale la cauzione di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti e/o in caso di rifiuto e/o inadempimento all'acquisto e/o in caso di decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

* Presentare offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.fallcoaste.it entro il giorno 12/05/2023 ore 12,00. L'offerta è irrevocabile sino a 60 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e deve contenere a pena di inammissibilità: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, recapito di telefonia mobile, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata anche per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita telematica; - espressa dichiarazione sul regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), dell'offerente; - specificazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura, anno e numero di ruolo generale Procedura, numero identificativo del Lotto al quale l'offerta si riferisce; - data ed ora fissata per

l’inizio delle operazioni di vendita; - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base e non potrà essere sottoposta a condizione; - termine per il versamento del saldo prezzo nei limiti di quanto indicato nel presente avviso; - importo versato a titolo di cauzione, comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto; - espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all’acquisto del Lotto Unico; - espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita con disciplinare di vendita e relativi allegati e della perizia di stima del geom. Giovanni Sarasso del 13.06.2022.

* Allegare all’offerta i seguenti ulteriori documenti: - copia della contabile attestante l’avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - un valido documento di riconoscimento dell’offerente persona fisica ovvero, in caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentante pro-tempore i cui connessi poteri devono essere supportati da idonea documentazione.

* Registrarsi gratuitamente al sito www.fallcoaste.it, iscriversi alla presente vendita del Fallimento n.17/2021 Tribunale di Vercelli, indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) e seguire le condizioni ed istruzioni indicate nelle schede della vendita stessa.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta,

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 12/05/2023 alle ore 12,00.

Il gestore della vendita C.S.G. Auction verificherà la validità e l’avvenuto deposito della cauzione con le predette modalità, nonché la correttezza dei documenti allegati. Qualora non vi siano errori il gestore della vendita comunicherà, all’indirizzo p.e.c. di registrazione dell’offerente, il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

Qualora la documentazione risulti insufficiente o errata sarà possibile integrarla fino a che il gestore non avrà verificato e comunicato il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

2) Gara tra gli offerenti.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati ad opera del gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. alle ore 12,00 del giorno 17/05/2023, in cui avrà inizio la procedura competitiva di vendita tra le offerte esaminate e giudicate regolari.

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell’unico offerente l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara telematica al rialzo tra gli offerenti che avrà come prezzo base il prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà quindi inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

La gara avrà durata dal 17/02/2023 ore 12,00 al 19/05/2023 ore 12,05. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è quello indicato nella descrizione del Lotto e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l’aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità altresì di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell’offerta.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito www.fallcoaste.it

3) Aggiudicazione.

L’aggiudicazione all’esito della vendita telematica è provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni successivi all’aggiudicazione provvisoria non perverrà a C.S.G. Auction ai sensi dell’art.107 co.4 l.f. offerta d’acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1). In questo caso, si procederà a nuova gara tra l’aggiudicatario ed il miglior offerente con le suddette modalità (se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del miglior offerente). In ogni caso, il trasferimento della proprietà del Lotto Unico avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 60 dall’aggiudicazione divenuta definitiva presso Notaio designando dalla Procedura; tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell’atto notarile di compravendita.

4) Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

a) Il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata e maggiorato di Iva se dovuta, dovrà essere versato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento avente codice IBAN IT32 J060 8522 6000 0000 0026175 specificando nella causale “RG n.17/2021 Tribunale Vercelli Lotto Unico saldo prezzo”. Non è previsto pagamento rateale. Il saldo prezzo dovrà essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima della stipula dell’atto notarile, che avverrà entro il predetto termine di 60 giorni dall’aggiudicazione definitiva presso Notaio designando dalla Procedura ed in data che verrà comunicata dal Curatore o dal gestore o dal Notaio stesso all’indirizzo p.e.c. dell’aggiudicatario indicato nella procedura di asta telematica. L’Iva, se dovuta, dovrà essere versata entro lo stesso termine e con le stesse modalità del prezzo di acquisto. Entro dieci giorni dall’aggiudicazione definitiva l’aggiudicatario dovrà corrispondere a C.S.G. Auction s.r.l. i diritti d’asta alla stessa spettanti nella misura del 3%, oltre Iva, del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso all’ordine di “C.S.G. Auction s.r.l.” o mediante bonifico bancario su conto corrente le cui coordinate Iban verranno comunicate dalla stessa C.S.G. Auction all’aggiudicatario.

b) Qualora l’aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo ricorra ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull’immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate e versate al Fallimento nel termine e con le modalità di cui al precedente paragrafo a) o al massimo contestualmente all’atto di vendita, sempre con le modalità indicate al punto 4) paragrafo a) o, in tale ipotesi, mediante assegno circolare intestato a “Fallimento n.17/2021 Tribunale di Vercelli”; resta fermo l’obbligo di corrispondere i diritti d’asta al gestore C.S.G. Auction s.r.l. come da punto 4) paragrafo a).

c) Il trasferimento dei beni avverrà, previo versamento del saldo prezzo come sopra, mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito di Notaio designando dalla Procedura. Al momento della stipula dell’atto notarile l’aggiudicatario dovrà provvedere, previo versamento al Fallimento del saldo prezzo come sopra, maggiorato di Iva se dovuta, a corrispondere le spese relative alla vendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili, le tasse ed imposte di registrazione, trascrizione, ipotecarie e catastali, spese accessorie, spese per bolli, nonchè oneri di qualsiasi genere connessi alla vendita, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento. Restano a carico dell’aggiudicatario spese e costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita.

d) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell’aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto della Procedura a richiedere il risarcimento dell’eventuale maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all’aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l’eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi

dell'art.108 l.f.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 3.

e) Avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo e della stipula dell'atto notarile) il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli ex art.108 l.f. gravanti sui beni venduti. Gli adempimenti e le spese tutte per le cancellazioni delle formalità saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

5) Ulteriori condizioni di vendita

a) Il Curatore informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante comunicazione all'indirizzo p.e.c. indicato nella procedura di asta telematica e comunicherà, con la stessa o altra comunicazione, nominativo del Notaio designato, data ed ora della stipula dell'atto notarile di compravendita.

b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della Procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, 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, o a variazioni o regolarizzazioni catastali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni.

c) Eventuali regolarizzazioni urbanistiche o catastali saranno ad esclusivo onere e spesa a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

d) Il presente avviso e disciplinare di vendita e la perizia di stima dei beni oggetto di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet pvp.giustizia.it, www.fallcoaste.it, www.astefallimentarionline.it

e) Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il Lotto Unico in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

f) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, catastale ed amministrativa degli immobili compresi nel Lotto.

g) Per informazioni e visite dei beni posti in vendita, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta sarà possibile contattare il gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. dal lunedì al venerdì telef. 011/4050996 – 346/7651299, mail g.dibella@csgauction.it.

h) Pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche e sui siti Internet www.fallcoaste.it e www.astefallimentarionline.it almeno 30 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte. Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, anche a mezzo comunicazione di posta elettronica certificata, ai creditori ipotecari iscritti nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili.

i) Il presente avviso e disciplinare di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio e non comporta alcun obbligo o impegno di vendita del Lotto Unico e degli immobili in capo alla Procedura ed in favore degli offerenti.

l) Maggiori informazioni presso C.S.G. Auction s.r.l. ai recapiti di cui al punto 5) sub g) o presso il Curatore Avv. Roberto Nosenzo tel. 0142/781312 mail studiolegale@avvocatorobertonosenzo.it

Casale Monferrato addì 04/04/2023
Il Curatore
Avv. Roberto Nosenzo