

FALLIMENTO N. 5/2019

Dichiarato dal Tribunale di Torino con sentenza depositata il 9 gennaio 2019

Giudice Delegato: dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: dott. Dario Dellacroce

REGOLAMENTO PER LA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto curatore del Fallimento in epigrafe, in forza di specifica autorizzazione del Giudice Delegato, indice una procedura competitiva, aperta a tutti gli eventuali interessati, per la vendita dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente regolamento.

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

1.1. La presente vendita avrà ad oggetto esclusivamente la piena proprietà:

- **di numero 17 appezzamenti agricoli** per complessivi 466.657 mq catastali ricadenti nel territorio del Comune di Val della Torre (TO), ubicati in una vasta area montana nelle vicinanze del Monte Musinè.

il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e successivo parere redatti dal dott. ing. Gaetano MAISANO disponibili e liberamente visionabili dagli interessati mediante accesso al sito <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

1.2. Tali beni saranno venduti in un **lotto unico**, previa eventuale visione degli stessi; la visione sarà da concordare mediante richiesta di appuntamento al curatore.

1.3. La vendita oggetto della presente procedura competitiva non include alcun diritto, rapporto e/o beni diversi da quelli sopra indicati.

1.4. Il Fallimento non offre alcuna garanzia sui beni immobili (terreni) venduti, che verranno alienati nello stato di fatto e di diritto, **in un lotto unico**, secondo il criterio “*come visto e piaciuto*”;

2. MODALITA', TERMINI E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

2.1. La procedura competitiva di vendita è basata sul criterio dell'aggiudicazione a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più elevata e si svolgerà secondo quanto di seguito disciplinato.

2.2. Qualsiasi interessato potrà partecipare alla presente procedura competitiva di vendita depositando offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa corredata di marca da bollo da 16,00 Euro, che dovrà recare, all'esterno, la seguente dicitura: “**RISERVATA – Oggetto: Offerta irrevocabile lotto unico fallimento n. 5/2019**”. Il plico dovrà essere consegnato presso lo Studio Notarile Elisabetta MIRAGLIO (via Principe d'Acaja, 45 Torino) **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 8 gennaio 2021** dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 10:00 – 13:00/15:00 – 17:00 (salvo festivi e prefestivi). Verrà rilasciata all'offerente apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna. Alternativamente, l'offerta irrevocabile di acquisto potrà essere inviata all'indirizzo PEC elisabetta.miraglio@postacertificata.notariato.it con oggetto “*Fallimento n. 5/2019*” ed in sede di udienza di gara, e/o comunque **entro il 12 gennaio 2021**, dovrà essere consegnato l'originale dell'offerta presso lo studio del notaio.

2.3. L'offerta irrevocabile di acquisto, redatta in lingua italiana, non potrà essere presentata per persone o enti da nominare, e dovrà:

- a. essere indirizzata al Fallimento e sottoscritta dall'offerente;
- b. contenere le generalità complete dell'offerente, sia persona fisica, sia persona giuridica (ove si tratti di società occorre allegare certificato di vigenza rilasciato dal registro delle imprese tenuto dalla camera di commercio del luogo presso cui l'interessato ha la propria sede);
- c. contenere l'indicazione del prezzo offerto e la relativa cauzione, come meglio specificato al successivo punto 2.4, nonché le modalità di pagamento di detto prezzo, come previsto di seguito alla clausola 4.3;
- d. essere almeno pari al prezzo base d'asta;
- e. essere incondizionata;
- f. essere irrevocabile fino a 120 giorni (centoventi) dopo la comunicazione della aggiudicazione definitiva;
- g. essere corredata da:
 - dichiarazione sottoscritta in calce per esteso dalla persona dotata di potere di firma per l'offerente, che lo stesso non è assoggettato ad alcun tipo di procedura concorsuale;
 - documentazione dei poteri di firma del soggetto firmatario (ad esempio la visura CCIAA aggiornata attestante i poteri di chi sottoscrive l'offerta e/o la delibera assembleare di attribuzione degli stessi);
 - indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, numero di codice fiscale, numero di telefono, domicilio e, ove disponibile, indirizzo email della persona di riferimento dell'offerente e, se attribuito all'offerente, dell'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC);
 - copia fronte/retro del documento d'identità e codice fiscale della persona fisica firmataria;
 - una copia del presente regolamento di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce, sotto la dicitura da ritrascrivere "*per integrale conoscenza e accettazione di tutto sopra descritto*";
 - coordinate bancarie (IBAN) dell'offerente sulle quali restituire la cauzione in caso di soggetto non aggiudicatario.

2.4. All'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, da presentarsi mediante deposito di uno o più assegni bancari circolari all'ordine di "*Fallimento n. 5/2019*" con clausola "*non trasferibile*", alternativamente tale cauzione potrà essere accreditata mediante bonifico bancario sul conto della procedura intestato al Fallimento n. 5/2019 c/o Credito Valtellinese s.c. – via XX Settembre, 3 - Torino - Iban IT 07 L 05216 01000 000000001496 - Swift BPCVIT2S (in tal caso bisognerà allegare copia della contabile del bonifico).

3. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

3.1. I plichi contenenti le offerte saranno aperti il giorno **11 gennaio 2021, alle ore 15:00**, di fronte ai soli Curatore e Notaio in modalità telematica a mezzo piattaforma MICROSOFT Teams. Tutti coloro che intendono partecipare all'udienza di apertura delle offerte nella modalità indicata, dovranno aver comunicato per iscritto (alternativamente annotandolo sulla busta o inviando email al seguente indirizzo amministrazione@notaiomiraglio.it) un indirizzo di posta elettronica a cui verrà inviato l'invito e le istruzioni per partecipare.

3.2. Il curatore provvederà, preliminarmente, ad accertare la regolarità e la completezza delle singole offerte pervenute per il lotto unico secondo le previsioni contenute nel presente regolamento, dichiarando eventualmente l'inammissibilità delle offerte non conformi.

3.3. La gara di vendita si svolgerà il **giorno 12 gennaio 2021 alle ore 15:00**, mediante il sistema dei rilanci minimi secondo le seguenti modalità:

- I. il prezzo base della gara sarà quello dell'offerta più alta ricevuta entro il termine stabilito;
- II. ciascun offerente potrà partecipare alla gara, indipendentemente dal prezzo già offerto;
- III. nel corso delle operazioni di gara, saranno ammesse esclusivamente offerte orali, registrate nel verbale delle operazioni a cura del notaio designato;
- IV. tutte le offerte formulate, fermo lo svincolo delle cauzioni come qui di seguito previsto, s'intenderanno comunque irrevocabili sino alla stipulazione dell'atto di vendita, purché questa avvenga entro 120 giorni (centoventi) successivi alla data di aggiudicazione definitiva della procedura competitiva, rimanendo efficaci, ancorché superate da altra offerta;
- V. non sono ammesse offerte:
 - 1) subordinate, in tutto o in parte, a qualsivoglia condizione;
 - 2) parziali;
 - 3) inferiori al prezzo di base d'asta;
- VI. sono ammesse offerte in numero illimitato;
- VII. i rilanci minimi verranno determinati dal curatore in sede di gara;
- VIII. ciascun rilancio minimo potrà essere effettuato nel termine massimo di 1 minuto;
- IX. ad ogni rilancio il prezzo offerto costituirà il nuovo prezzo base per i rilanci successivi;
- X. l'ultimo offerente risulterà aggiudicatario provvisorio qualora non vi siano rilanci successivi; le operazioni di vendita avranno quindi termine e si darà atto della provvisoria aggiudicazione al miglior offerente. In caso di più offerte di pari importo senza aumenti da parte degli offerenti, risulterà aggiudicatario chi avrà depositato per primo l'offerta;
- XI. nel caso di presentazione dell'offerta ad opera di un procuratore, la procura, pena l'esclusione, dovrà essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio, e sarà unita al verbale delle operazioni.

3.4. Dello svolgimento delle operazioni di aggiudicazione verrà redatto apposito verbale da parte del notaio, nel quale indicherà il soggetto che si potrà qualificare come aggiudicatario provvisorio, verbale che verrà depositato ai sensi dell'art. 107, 5° comma L.F., fatta salva, in ogni caso, l'applicazione dei disposti degli artt. 3.6. e 3.7. del presente regolamento.

3.5. Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti quali contraenti verranno restituite senza interessi nei termini stabiliti dal curatore.

Quelle versate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto come contraente verranno trattenute dal Fallimento ed imputate in conto al prezzo di cessione.

Per il caso in cui l'offerente, scelto come contraente, non procedesse all'acquisto e, comunque, risultasse inadempiente agli impegni indicati nell'offerta e nel presente regolamento, la cauzione non verrà restituita e verrà acquisita dal Fallimento a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno che non potrà comunque essere inferiore alla eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quello di effettivo realizzo in altra e successiva procedura competitiva;

3.6. Rimarrà impregiudicata ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F., la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ove pervenga nei dieci giorni successivi, decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione provvisoria, una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo dell'aggiudicazione provvisoria.

3.7. L'esito del procedimento di scelta del contraente sarà oggetto di immediata informativa al Giudice Delegato e l'aggiudicatario provvisorio potrà essere considerato aggiudicatario definitivo soltanto all'inutile scadere del termine di cui all'art. 108, 1° comma, L.F. e cioè trascorsi inutilmente dieci giorni dal deposito dell'informativa.

3.8. Resta facoltà del Fallimento sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti.

4. VENDITA DEI BENI IMMOBILI

4.1. La stipulazione della vendita avrà luogo per atto pubblico a cura del notaio designato dalla Procedura per le operazioni di vendita entro 120 giorni (centoventi) dalla data in cui verrà comunicata dal Curatore l'aggiudicazione definitiva.

4.2. L'offerente prescelto riceverà comunicazione da parte del curatore del luogo, del giorno e dell'ora fissati per la stipula del rogito, tramite invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta elettronica certificata, con preavviso di almeno 5 (cinque) giorni non festivi. Ove l'acquirente designato non proceda alla stipula della compravendita ed al saldo prezzo nei termini qui fissati, il Fallimento incamererà a titolo definitivo la cauzione versata con perdita di ogni diritto da parte del depositante, fatto salvo il maggior danno.

4.3. Il saldo del prezzo offerto (oltre oneri fiscali e spese), al netto della cauzione già versata dall'aggiudicatario e incassata dal Fallimento, dovrà essere versato all'atto della stipulazione dell'atto di vendita, a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili all'ordine di "*Fallimento n. 5/2019*" e/o tramite bonifico da effettuarsi in un'unica soluzione almeno cinque giorni lavorativi antecedenti la stipula dell'atto di vendita in favore del conto della Procedura, intestato al *Fallimento n. 5/2019* c/o Credito Valtellinese s.c. – via XX Settembre, 3 - Torino - IBAN: IT 07 L 05216 01000 000000001496 - Swift BPCVIT2S.

4.4. Tutte le spese e le tasse/imposte relative al verbale di apertura buste, alla vendita, incluso il compenso del notaio, saranno a carico esclusivo dell'acquirente che dovrà provvedere al relativo saldo mediante assegno circolare non trasferibile e/o bonifico bancario da intestarsi come da istruzioni che verranno rese dal notaio rogante contestualmente alla stipula dell'atto di vendita.

4.5. La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti i vincoli, oneri, servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti. La cancellazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui all'art. 108 L.F.. avrà luogo, con spese ed oneri a totale carico dell'acquirente, solo successivamente alla stipulazione della vendita ed all'integrale pagamento del prezzo.

5. CONDIZIONI DI VENDITA, GARANZIE ED OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE

5.1. I beni immobili oggetto di vendita (terreni) verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, intendendosi pertanto acquistati "*come visti e piaciuti*" da parte dell'acquirente aggiudicatario che si assume ogni rischio in merito alla loro condizione giuridica e materiale e alla loro idoneità tecnica e funzionale, nonché al loro stato d'uso.

5.2. Il Fallimento cedente, pertanto, non presta alcuna garanzia, a favore del compratore, neppure per l'evizione totale o parziale, eccettuato solo il fatto proprio del curatore, per tale intendendosi la volontaria alienazione a terzi di tutti o di parte dei beni, anteriormente alla stipulazione della vendita, ed esclusa, invece, a titolo meramente di esempio, la garanzia per evizione in conseguenza all'usucapione di diritti sui beni ad opera di terzi, in qualsiasi dato in cui si realizzasse o si fosse in precedenza realizzata, la requisizione, occupazione d'urgenza, espropriazione per scopi di pubblica utilità, le restrizioni derivanti dall'emanazione di ordinanze contingibili e urgenti, l'involontaria indicazione erronea di confini, dati catastali, estensione delle aree, risultanze dei registri immobiliari, esistenza o inesistenza di servitù, strumenti e provvedimenti in materia edilizio – urbanistica, e ogni altra involontaria indicazione erronea relativa a caratteristiche o alla ubicazione e consistenza dei beni.

5.3. E' altresì esclusa qualsivoglia obbligazione o garanzia, a carico del venditore, in relazione alla qualità dei beni, alla loro sussistenza e consistenza anche con riferimento alla

loro descrizione nella perizia e/o negli inventari, alla loro idoneità ad un determinato utilizzo, alla regolarità edilizia ed amministrativa, nonché all'agibilità, all'assenza di vizi, alla congruità del valore di stima dei beni, alla conformità degli impianti ai requisiti di legge, anche per quanto concerne le certificazioni, oltre che con riguardo all'adeguamento alle prescrizioni vigenti, che rimarrà interamente ed esclusivamente onere e competenza dell'acquirente.

5.4. La vendita si qualificherà quindi, sotto ogni profilo, come contratto convenzionalmente aleatorio.

6. FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

6.1. Chi partecipa alla vendita può richiedere un mutuo garantito da ipoteca sui beni immobili per pagare il prezzo di aggiudicazione ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche.

6.2. Si raccomanda di attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo, e si precisa comunque che il curatore non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

6.3. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Affari Legali - Aste immobiliari").

7. CUSTODIA

7.1. I beni immobili posti in vendita sono affidati in custodia al curatore Dario Dellacroce, con studio in Torino, via San Dalmazzo, 24. Tutte le attività di custodia dei beni immobili saranno, pertanto, svolte dallo stesso, anche tramite propri incaricati di fiducia.

7.2. Gli interessati, al fine di ricevere maggiori informazioni sui beni immobili in vendita e concordare i tempi e modalità dell'eventuale visita hanno facoltà di contattare il curatore, Dario Dellacroce al numero 011/50.91.524 oppure inviando una richiesta scritta all'indirizzo di posta elettronica certificata: **f5.2019torino@pecfallimenti.it** .

7.3. Si rende noto, altresì, che si potrà consultare la relazione di stima sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.tribunale.torino.giustizia.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.ddea.it/vendite/immobili .

8. ULTERIORI INFORMAZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

8.1. Il presente regolamento per la procedura competitiva di vendita e la pubblicazione del bando di vendita contenente la pubblica sollecitazione a partecipare alla procedura competitiva non comportano alcun impegno da parte del Curatore a stipulare la vendita.

8.2. Né la pubblicazione del bando di vendita, né gli atti e procedimenti delle operazioni di vendita, costituiscono offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 58/98.

8.3. Le operazioni di vendita, la successiva cessione, ove vi si faccia luogo, e ogni fatto, atto, negozio connesso o conseguente saranno regolati sotto ogni aspetto dalla legge italiana.

8.4. Per qualsiasi controversia comunque relativa al bando di vendita, alle operazioni di vendita, e ad ogni altro fatto, atto, negozio connesso o conseguente è competente in via esclusiva il Tribunale di Torino.

8.5. Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 ed a quanto stabilito dal Regolamento UE n. 2016/679 e s.m.i..

Torino, 25 novembre 2020

Il Curatore

Dario Dellacroce