

FALLIMENTO N. 60/2022 – STUDIO*ALBAS Srl
Con sede in: Torino, via Giacinto Collegno n. 46 bis

Dichiarato dal Tribunale di Torino con sentenza del 24 marzo 2022
Giudice Delegato: dott.ssa Carlotta PITTALUGA
Curatore: dott. Dario Dellacroce

REGOLAMENTO PER LA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

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 del bene immobile acquisito 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:
- **Lotto unico: immobile ad uso ufficio**, posto al piano terreno di uno stabile sito in Torino, via Susa n. 40 *bis*, **con pertinente locale ad uso cantina** al piano interrato,
il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'ing. Gaetano MAISANO, disponibile e liberamente visionabile dagli interessati mediante accesso al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.
- 1.2.** Tale bene sarà venduto in un unico lotto, previa eventuale visione dello stesso; 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 bene diverso da quello sopra indicato.
- 1.4.** Il Fallimento non offre alcuna garanzia sul bene immobile venduto, che verrà alienato nello stato di fatto e di diritto, **in un unico lotto**, 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. 60/2022 – STUDIO*ALBAS Srl**". Il plico dovrà essere consegnato presso lo Studio Notarile Elisabetta MIRAGLIO (via Principi d'Acaja n. 45 – 10138 Torino) **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 4 ottobre 2022** in orario dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00 ed il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30. Verrà rilasciata all'offerente apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.
- 2.3.** L'offerta irrevocabile di acquisto, redatta in carta libera ed 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 visura aggiornata al 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 pari al prezzo base d'asta di **Euro 48.000,00=** (oltre oneri fiscali e spese);
- 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 aggiornata al Registro delle Imprese 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*".

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, a mezzo di assegno circolare emesso con clausola di intrasferibilità a favore del "*Fallimento STUDIO*ALBAS Srl*".

3. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

3.1. I plichi contenenti le offerte saranno aperti il giorno **5 ottobre 2022, alle ore 15:00**, presso lo Studio Notarile Elisabetta MIRAGLIO, in Torino, via Principi d'Acaja n. 45, alla presenza degli offerenti.

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

3.3. In caso di una o più offerte si darà impulso, seduta stante, ad una gara tra tutti gli offerenti, condotta dal notaio, 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 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

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

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, con le medesime modalità previste al capo 2. nei dieci giorni successivi, decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione provvisoria, un'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 DELL'IMMOBILE

4.1. La stipulazione della vendita avrà luogo per atto pubblico a cura del notaio designato dalla Procedura entro 120 giorni (centoventi) dalla data in cui verrà comunicata 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 STUDIO*ALBAS Srl*".

4.4. Tutte le spese (trascrizione, voltura catastale, bolli su copie autentiche, spese di cancellazione dei gravami, spese di registrazione del provvedimento di cancellazione dei gravami) e le tasse/imposte relative alla vendita (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli), incluso il compenso del notaio per il trasferimento della proprietà e compreso il verbale di apertura delle buste ed eventuale procedura competitiva relativi al procedimento di vendita ed al trasferimento di proprietà saranno a carico esclusivo dell'acquirente che dovrà provvedere al relativo saldo mediante assegno/assegni circolare/circolari non trasferibile/trasferibili da intestarsi come da istruzioni che verranno rese dal notaio rogante contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le eventuali spese condominiali maturate sino alla data del rogito saranno a carico esclusivo del Fallimento.

4.5. La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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, a cura e 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. Il bene immobile oggetto di vendita verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, intendendosi pertanto acquistato "*come visto e piaciuto*" da parte dell'acquirente aggiudicatario che si assume ogni rischio in merito alla sua condizione giuridica e materiale e alla sua idoneità tecnica e funzionale, nonché al suo 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 tutto o di parte del bene, anteriormente alla stipulazione della vendita, ed esclusa, invece, a titolo meramente di esempio, la garanzia per evizione in conseguenza all'usucapione di diritti sul bene 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 edilizia – urbanistica, e ogni altra involontaria indicazione erronea relativa a caratteristiche o alla ubicazione e consistenza del bene.

5.3. È altresì esclusa qualsivoglia obbligazione o garanzia, a carico del venditore, in relazione alla qualità del bene, alla sua sussistenza e consistenza anche con riferimento alla sua descrizione nella perizia e/o negli inventari, alla sua idoneità ad un determinato utilizzo, alla regolarità edilizia ed amministrativa, nonché all'agibilità, all'assenza di vizi, alla congruità del valore di stima del bene, 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 sull'immobile 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. Il bene immobile posto in vendita è affidato in custodia al curatore Dario Dellacroce, con studio in Torino, via San Dalmazzo, 24. Tutte le attività di custodia del bene immobile oggetto della presente procedura competitiva saranno, pertanto, svolte dallo stesso, anche tramite propri incaricati di fiducia.

7.2. Gli interessati, al fine di ricevere maggiori informazioni sul bene immobile posto in vendita ed al fine di concordare i tempi e le 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: **f60.2022torino@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 luglio 2022

Il Curatore
Dario Dellacroce