



TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ALESSANDRIA

**Fallimento “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. –
già Mutti Costruzioni s.r.l.”**

N. 18/21 R.F. - Sentenza n. 18/21 del 24 marzo 2021

Giudice Delegato dott. Michele DELLI PAOLI

Curatore avv. Luca CANEPA

BANDO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Luca Canepa, curatore del Fallimento n. 18/2021 R.F., in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 104 ter l. fall. approvato con provvedimento del Giudice Delegato in data 9 marzo 2022;
vista l'autorizzazione alla vendita in data 30/11/2023;
Visto l'art. 107 L. Fall.

FISSA LA VENDITA

Dei beni immobili, così descritti:

LOTTO QUATTRO

Immobili siti in Tortona (AL), Largo Europa n. 106

Trattasi di un alloggio ad uso civile abitazione situato al piano secondo di una palazzina residenziale distribuita su quattro piani fuori terra ad uso prettamente residenziale (ad eccezione del piano terra destinato a commerciale), e due piani interrati destinati a cantine di pertinenza e garage, con sedime cortilizio, comune a tutte le unità immobiliari, ubicato nel lato retrostante l'immobile.

La palazzina è costituita di fatto da quarantatré unità immobiliari, suddivise in due attività commerciali - otto ad uso residenziale – due magazzini e trentuno box auto.

Le unità abitative sono servite da ampio vano scala comune rifinito in graniglia, con servizio ascensore e videocitofonico, cortile interno sempre comune a tutte le unità, ed accesso pedonale da Largo Europa al civico nr. 106.

Attualmente il fabbricato che risale ai primi anni del secolo scorso, si presenta in buone condizioni di conservazione, caratterizzato da finiture tipiche del luogo in sintonia con i fabbricati consimili circostanti.

L'alloggio compreso nel Lotto quarto è distribuito al piano secondo della palazzina, con locali ad uso ingresso – cucina – soggiorno, tre camere da letto – due bagni – disimpegno e piccolo ripostiglio, per una superficie complessiva di mq. 120,00 – oltre al balcone aggettante il cortile interno di superficie mq. 10,00 circa. L'appartamento si presenta ad oggi in buono stato di conservazione, rifinito con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazione in parquet e parte in gres porcellanato (cucina, disimpegno e servizi igienici), serramenti interni ed esterni in legno dotati di persiane in legno, impianto elettrico di tipo tradizionale sotto-traccia con placche in pvc, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posta sul balcone e termosifoni in ghisa.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto è emerso che l'alloggio residenziale in oggetto (sub.43) ha l'accesso in comune con l'unità immobiliare ad uso residenziale posta al soprastante piano terzo (sub. 55) – non inclusa nel compendio immobiliare del presente Fallimento - che pertanto dovrà essere resa indipendente.

Al primo piano interrato è situata la cantina di pertinenza dell'alloggio, che ha una superficie complessiva di mq. 6,00 - con accesso dal vano scala comune; si presenta internamente con pavimentazione in cemento, pareti rifinite con intonaco a civile, porta d'ingresso in lamiera verniciata – dotata di impianto elettrico esterno.

Completano il Lotto in questione:

* Il magazzino (sub. 36) di superficie mq. 9,00 posto al piano primo interrato, adiacente la cantina sopradescritta – della quale rispecchia le caratteristiche interne.

* Il box auto (sub. 4) di superficie mq. 16,00 – posto al piano secondo interrato, con accesso dalla corsia di passaggio comune,

* Il box auto (sub. 30) di superficie mq. 17,00 – posto al piano primo interrato, con accesso dal sedime cortilizio comune – rifinito in autobloccanti,

* Il box auto (sub. 34) di superficie mq. 16,00 – posto al piano primo interrato, con accesso dal sedime cortilizio comune – rifinito in autobloccanti,

I tre box auto presentano le stesse caratteristiche di finitura, caratterizzati da pavimentazioni in cemento, porte basculanti d'accesso in lamiera ed impianto elettrico di tipo esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE: il lotto in questione in corso di liberazione.

DATI CATASTALI

Immobili identificati al N.C.E.U del Comune di Tortona, al

Foglio 42 mappale 1071 sub. 43 (alloggio residenziale), Categoria A/2 Classe 4 Consist. vani 7 Sup. Cat. mq. 128 Rendita €. 686,89;

Foglio 42 mappale 1071 sub. 36 (magazzino al 1PS), Categoria C/2 Classe 1 Consist. mq. 9 Rendita €. 13,48;

Foglio 42 mappale 1071 sub. 4 (box al 2PS), Categoria C/6 Classe 3 Consist. mq. 16 Rendita €. 58,67;

Foglio 42 mappale 1071 sub. 30 (box al 1PS), Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 17 Rendita €. 72,87;

Foglio 42 mappale 1071 sub. 34 (box al 1PS), Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 16 Rendita €. 68,59;

REGOLARITÀ EDILIZIA: il perito della procedura, geom. Stefano Moggi, nella relazione allegata al presente avviso di vendita, ha dichiarato che nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortona ha potuto verificare che l'immobile nel corso degli anni è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e lavori di manutenzione straordinaria con riferimento ai quali il Comune di Tortona ha rilasciato alla proprietà le seguenti autorizzazioni:

* Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991 – inerente lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale ai sensi della legge 457/78 art. 31 lett. d)

* Concessione Edilizia nr. 25 del 01.04.1993 – Variante alla Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991

* Concessione Edilizia nr. 130 del 13.09.1993 – Variante alla Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991

* Concessione Edilizia nr. 55 del 21.03.1994 – Variante alla Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991

* Concessione Edilizia nr. 205 del 04.10.1994 – Variante alla Concessione Edilizia nr. 148 del 09.12.1991

* Autorizzazione alla Abitabilità – Usabilità nr. 101 del 02.11.1994.

CONFORMITÀ CATASTALE: il perito della procedura, geom. Stefano Moggi, ha dichiarato che dall'esame della planimetria catastale presente

all’Agenzia del territorio di Alessandria e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è potuta accertare la conformità catastale dell’alloggio residenziale – dei box e del magazzino.

Come precedentemente riferito l’alloggio al piano secondo – sub. 43, che ha accesso comune con l’alloggio posto al piano superiore (sub. 55), dovrà essere oggetto di un adeguato intervento edilizio finalizzato a rendere indipendenti le due unità immobiliari – che dovrà comprendere la posa di due porte blindate d’accesso – in sintonia con quelle esistenti nel fabbricato.

L’insieme delle suddette opere e le conseguenti spese tecniche inerenti la pratica edilizia da presentare al Comune di Tortona e la successiva Denuncia di Variazione Catastale all’Ufficio del Territorio di Alessandria, comporta un onere di spesa complessivo di circa €. 10.000,00 (Euro Diecimila/00).

CONFORMITA’ DEGLI IMPIANTI: il perito della procedura ha dichiarato che, in riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, gli impianti presenti nell’alloggio residenziale (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) sono stati realizzati prima dell’entrata in vigore della sopracitata normativa, quindi le relative certificazioni non sono presenti nella documentazione reperita e trasmessa.

VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 e n. 22/2009, il CTU riferisce che l’unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l’attestato di prestazione energetica (APE). L’unità immobiliare ad uso residenziale risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica del 17.10.2018 – che la pone in classe energetica C – indice di prestazione energetica reale 76,18 KWh/m2anno.

Per una migliore e più ampia descrizione del lotto, si rimanda espressamente alla relazione di stima redatta dal perito della procedura, Geom. Stefano Moggi, in data 08/09/2023 ed allegata al presente avviso di vendita.

al PREZZO BASE di € 120.000,00 (Euro centoventimila,00) per il lotto quattro oltre imposte di legge e IVA ove dovuta. NON SONO AMMISSIBILI OFFERTE INFERIORI A TALE IMPORTO.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **24 LUGLIO 2024 11:00** che si terrà presso il proprio studio in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente e nei giorni e negli orari di apertura dello studio così indicati (orario ricevimento lunedì/venerdì dalle 9.00 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 18.30);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.500,00;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno sopra indicato presso lo studio del curatore avv. Luca Canepa sito in Alessandria, Via XXIV Maggio n. 2. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Curatore ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; **la data e l'ora** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il Curatore ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2) l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, e comunque, per almeno 120 giorni, dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi

alla udienza fissata per la vendita. 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'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Curatore entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diventerà definitiva al nome del procuratore.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero del fallimento e del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "FALLIMENTO IMMOBILIARE FORTUNA SRL"** per un importo pari al **15% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

4) l'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

5) le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto valide si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Curatore vi siano stati ulteriori rilanci. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.500.00.

6) Il saldo prezzo, comprensivo degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il cui importo verrà indicato in via presuntiva e salvo conguaglio dal Curatore, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa con perdita dell'importo versato a titolo di cauzione. Il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà

valutata dal curatore o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Resta fermo che qualunque somma versata sarà imputata, ex art. 1193 c.c., prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della Procedura e nello stesso termine dovrà essere consegnata al curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita previa esplicita comunicazione al Curatore.

- 7) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
- 8) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la stipula dell'atto notarile ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 mancanza di qualità, 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del

D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, dette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il perfezionamento del trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile e con spese, imposte ed oneri accessori esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Il notaio potrà essere individuato dall'aggiudicatario purché ricompreso nel circondario del Tribunale di Alessandria.

Ove necessario per il perfezionamento dell'atto di vendita, il certificato di prestazione energetica dovrà essere redatto a spese e cura dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate contattando il Curatore, tel. 0131-1676919, fax 0131-1676911, indirizzo email: luca.canepa@studiolegalepaneri.it o sui siti internet, www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.canaleaste.it, www.tribunale.alessandria.giustizia.it, oltre che sul **portale delle vendite pubbliche**.

Alessandria, li 19 aprile 2024

Avv. Luca Canepa



