

TRIBUNALE DI LODI

Sezione fallimentare

FALLIMENTO N. 39/2005

Sede in via Premoli n. 28 Massalengo (LO)

Giudice Delegato: dott. Flaviana Boniolo

Curatore Fallimentare: dott. Alberto Valcarenghi

BANDO DI VENDITA APPARTAMENTO COMPRENSIVO DI BOX
SITO IN LODIVECCHIO (LO), VIA GRAZIA DELEDDA N. 39

QUARTO ESPERIMENTO

Il Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarenghi, richiamata la sentenza di fallimento n. 39/2005, e l'autorizzazione a procedere alla vendita rilasciata in data 31 luglio 2018 dal G.D. dott.ssa Flaviana Boniolo,

PREMESSO

- che è stato inventariato un immobile abitativo sito in Lodivecchio (LO), via Grazia Deledda n. 39 comprensivo di box, di proprietà del socio accomandatario;
- che agli atti della procedura è presente la relazione di stima dell'immobile stesso predisposta dal geom. Giorgio Leoni che ha valutato l'immobile comprensivo del box per un importo pari ad € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00);
- che il socio accomandatario è deceduto;
- che l'immobile risulta occupato senza titolo dal coniuge del socio accomandatario;
- che in data 15 ottobre 2018 è andata deserta la prima asta di vendita al prezzo base di euro 195.000,00;
- che nell'autorizzazione alla vendita è prevista la possibilità di procedere con la pubblicazione di un nuovo bando di vendita con un ribasso del 25%;
- che in data 04 dicembre 2018 è andata deserta la seconda asta di vendita al prezzo base di euro 146.250,00;
- che in data 22 gennaio 2019 è andata deserta la terza asta di vendita al prezzo base di euro 97.500,00;
- che il G.D. ha autorizzato la vendita, tramite asta, alle condizioni ivi previste;

tutto ciò premesso il sottoscritto Curatore propone la cessione dell'immobile identificato come segue:

INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile ubicato in **Comune di LODIVECCHIO** (provincia di Lodi), facente parte di una villetta bifamiliare, e precisamente:

- **Appartamento di tre locali e servizi al piano primo, con annessi vani cantina e ripostiglio al piano terra;**

- **Box al piano terra.**

Dette porzioni risultano censite presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lodi, rispettivamente come segue:

- **Foglio 13 particella 89 subalterno 2**, Cat. A/3, Classe 4, vani 6, Rendita Euro 371,85 (appartamento).
- **Foglio 13 particella 89 subalterno 4**, Cat. C/6, Classe 3, mq.14, Rendita Euro 36,88 (il box).

Si precisa che l'appartamento ed il box oggetto della vendita fanno parte di una villetta a schiera bifamiliare di testata, comprendente 2 alloggi (1° e 2° piano) con pertinenze (cantine e ripostigli) e box al piano terra.

Risultano comuni alle due unità immobiliari la scala e ingressi/corridoi comuni, l'area scoperta mapp. 89 a cortile e giardino pertinenziale, con una quota di comproprietà pari a 500/1000 per ciascuna unità immobiliare.

COERENZE

dell'appartamento: da Nord in senso orario: cortile comune, altra proprietà al mappale 88 foglio 13, cortile comune;

del ripostiglio: da Nord in senso orario: scala comune, altra proprietà al mappale 88 foglio 13, cantina altra proprietà, corridoio comune;

della cantina: da Nord in senso orario: rimessa di altra proprietà e rimessa 89 sub. 4, corridoio comune, cantina altra proprietà, cortile comune;

del box: da Nord in senso orario: cortile comune, vano scala e corridoio comune, cantina 89 sub. 2, rimessa altra proprietà.

GRAVAMI

Dall'analisi della documentazione reperita, a seguito delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio prov. di Lodi, si è accertato che i beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/1993 - Reg. Part. 1577 Reg. Gen. 8002 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2002 - Reg. Part. 4243 Reg. Gen. 17169 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2004 - Reg. Part. 2525 Reg. Gen. 9795 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2005 - Reg. Part. 1625 Reg. Gen. 2994 ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2008 - Reg. Part. 6894 Reg. Gen. 12090 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LODI Rep. 249/2005 del 25/11/2005 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Per una migliore individuazione dell'immobile, si rimanda alla perizia del geom. Giorgio Leoni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di una vendita coattiva conseguente ad una procedura concorsuale, il trasferimento dell'immobile non è soggetto all'obbligo della dotazione di certificazione energetica (delibera Giunta Regionale numero X/3868 del 17 luglio 2015 - allegato punto 3 lettera b).

STATO DEI BENI/VERIFICA LOCAZIONI/LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato senza titolo.

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario può, tramite PEC mail da inviare all'indirizzo della procedura, richiedere la liberazione dell'immobile.

Il Curatore chiederà quindi al Giudice Delegato l'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., in quanto tale provvedimento può essere emesso in ambito fallimentare anche quando il Curatore abbia scelto quale modalità di vendita dei beni immobili le procedure competitive ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F..

PER VISIONARE L'IMMOBILE

L'immobile sarà visionabile previo appuntamento, inviando una mail PEC all'indirizzo f39.2005lodi@pecfallimenti.it - n. di telefono 0373/85884.

CONDIZIONI DI VENDITA GIORNO ED ORA

La vendita avrà luogo il **giorno 19 marzo 2019**, alle ore **10:30**, presso lo studio del Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarenghi in Crema via Del Macello 26 - numero di telefono 0373/85884 - numero di fax 0373/84851 - indirizzo mail v.alberto@st-valcarenghidonida.it - indirizzo mail PEC: f39.2005lodi@pecfallimenti.it.

PREZZO BASE

Il prezzo base globale è fissato in € **48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00)**, con applicazione di imposta di registro, imposte e tasse inerenti e conseguenti.

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, registrazione decreto, intestazione, trascrizione, volturazione catastale notarili, comprese le spese di cancellazione ipoteche e quant'altro saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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. Si precisa a tal proposito che:

- la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

In sintesi l'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere in futuro nei confronti della procedura e dei suoi organi qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dell'immobile o del box. Sarà a cura dell'aggiudicatario adeguare tutti gli impianti così come previsto dalla normativa vigente e le necessarie certificazioni esonerando la procedura da qualsiasi responsabilità.

OFFERTE D'ACQUISTO

La vendita avviene mediante la presentazione di offerte irrevocabili, da redigersi esclusivamente in lingua italiana.

Gli offerenti, **entro le ore 12:00 del giorno 18 marzo 2019**, dovranno presentare di persona, in busta chiusa firmata sui lembi, **presso lo studio del Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarenghi, via del Macello n. 26, 26013 Crema (CR)**,

una dichiarazione contenente i propri dati anagrafici e fiscali e l'indicazione del prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base di **€ 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00)**.

Alla domanda, a pena di esclusione, dovrà essere allegata la copia del presente bando, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce all'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Più precisamente, l'offerta dovrà essere corredata, per le persone fisiche, da copia del documento di identità e del codice fiscale e vi dovrà essere indicato anche lo stato civile e il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge); per le società, dovrà essere corredato da visura aggiornata del Registro delle Imprese e da delibera dell'organo amministrativo che autorizza il legale rappresentante all'operazione - se necessaria - nonché da documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante. Nelle offerte dovrà essere indicato un recapito telefonico, l'indicazione dell'indirizzo mail PEC (obbligatorio per le società), l'indicazione di un numero di fax (obbligatorio per i privati, in assenza di PEC) e le coordinate bancarie IBAN per l'eventuale restituzione della cauzione. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa. E' possibile presentare un'offerta per sé o per persona o società da nominare; in questo caso, entro le ore 18:00 del terzo giorno successivo all'aggiudicazione definitiva, è necessario depositare, presso lo studio del Curatore Fallimentare o via PEC, la dichiarazione di nomina della persona o della società per la quale l'offerta è stata fatta. In caso di mancato deposito, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo all'offerente.

Sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta, a cura dell'offerente, la dicitura: **"Offerta per acquisto immobile comprensivo di box sito in Lodivecchio Fallimento 39/2005 Tribunale di Lodi"**. Inoltre sulla busta verrà apposto, a cura del Curatore Fallimentare o suo incaricato, il nominativo della persona che deposita l'offerta, con l'indicazione della data e dell'ora della consegna. La persona che materialmente presenterà l'offerta sarà identificata con documento di identità e codice fiscale.

L'offerta dovrà essere corredata dal deposito di un assegno circolare non trasferibile, intestato a **"Fallimento 39/2005 Tribunale di Lodi"**, recante un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e da valere altresì quale acconto in caso di effettiva aggiudicazione del lotto). Si precisa che l'assegno circolare non trasferibile dovrà essere già inserito nella busta chiusa d'offerta. La cauzione, infruttifera di interessi, sarà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante bonifico su c/c bancario comunicato dall'offerente, il quale indicherà in offerta il proprio codice IBAN. La restituzione della cauzione avverrà successivamente al pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario: entro 15 giorni dal pagamento del saldo, il Curatore presenterà un'istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione alla restituzione della cauzione.

Le offerte dovranno essere presentate personalmente presso lo studio del Curatore in Via del Macello 26, Crema (CR), dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00. Si precisa che lo studio sarà chiuso nei giorni festivi. Non saranno ritenute valide le offerte presentate oltre il termine perentorio di scadenza o il luogo o con modalità diverse da quelle indicate.

APERTURA DELLE BUSTE

Le buste verranno aperte **il giorno 19 marzo 2019 alle ore 10:30, dal Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarenghi, presso il suo studio di via del Macello n. 26, 26013 Crema (CR).**

GARA FRA GLI OFFERENTI

In caso venga presentata una sola offerta, una volta verificata la conformità al presente bando di vendita, l'immobile comprensivo di box sarà immediatamente aggiudicato all'unico offerente.

Se vi sono più offerte, il Curatore, nel medesimo giorno ed ora fissati per la vendita, inviterà gli offerenti ad una gara immediata sull'offerta più alta, con offerta minima di rilancio non inferiore ad € 5.000,00 (cinquemila/00). Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, il bene è aggiudicato a chi

ha presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di rilancio, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte valide e di uguale importo, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato per primo l'offerta presso lo studio del Curatore.

In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Qualora, entro le ore 18:00 del 01 aprile 2019, pervenisse al Curatore un'offerta cauzionata (nella misura e con le modalità indicate nel presente bando) irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, il Curatore potrà, nell'interesse della procedura, sospendere la vendita.

In caso di offerta migliorativa come sopra indicata, in data 03 aprile 2019 alle ore 10:30 presso lo studio del Curatore in Crema Via del Macello 26, tutti gli offerenti precedentemente ammessi e tutti i soggetti che hanno presentato offerte migliorative ammesse, saranno invitati ad effettuare una gara competitiva sull'offerta migliore ricevuta dalla procedura, con le modalità sopra indicate. Al termine di tale gara, verrà individuato l'aggiudicatario definitivo.

VERBALE DI AGGIUDICAZIONE

Qualora non vengano presentate altre offerte entro i termini previsti, il Curatore redigerà apposito verbale di aggiudicazione.

Nel caso vi siano più offerenti, il verbale di aggiudicazione sarà redatto in sede di gara.

Entro il giorno 22 marzo 2019, il verbale di aggiudicazione sarà depositato presso il Tribunale di Lodi.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro il giorno 02 maggio 2019, dovrà pagare al Curatore Fallimentare il prezzo di aggiudicazione oltre IVA, al netto della cauzione, tramite bonifico bancario intestato al "**FALLIMENTO 39/2005 TRIBUNALE DI LODI**".

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura. In questo caso, risulterà aggiudicatario definitivo il soggetto che avrà effettuato l'offerta più alta tra i non aggiudicatari e gli verrà concesso un ulteriore termine di 30 giorni per saldare il pagamento.

Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli verrà effettuata dal notaio contestualmente all'atto di vendita, con oneri a carico dell'acquirente.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Avvenuto il pagamento ed eseguite le formalità sopra riportate, l'atto di vendita verrà stipulato pressolo Studio del Notaio Antonella Ferrigno di Crema; come già indicato, le competenze dovute al Notaio per la cancellazione delle ipoteche, delle formalità pregiudizievoli, per la predisposizione dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse, sono a totale carico dell'aggiudicatario che in sede di atto provvederà al relativo pagamento.

PUBBLICITA', INFORMAZIONE E COMUNICAZIONI

Il presente bando di vendita viene reso pubblico mediante pubblicità, almeno 30 giorni prima della data della vendita, sul bollettino ufficiale delle aste, sul

portale online delle vendite pubbliche e sui siti internet: www.tribunaledilodi.net www.portaleaste.com www.fallimentilodi.com (sezione data room). Nei siti sopra indicati verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la perizia valutativa. Infine il Curatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al presente bando la massima visibilità.

Il Curatore Fallimentare invierà inoltre copia del presente bando ai creditori ipotecari insinuati tramite mail PEC.

DISPOSIZIONI FINALI

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Bando, potranno essere richiesti al Curatore Fallimentare tramite PEC mail all'indirizzo: f39.2005lodi@pecfallimenti.it o al numero telefonico 0373/85884.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso inoltre non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi organi alcun obbligo od impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.

Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Si precisa che alla presente procedura di scelta del contraente avente natura coattiva a tutti gli effetti saranno applicabili le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F..

Si precisa che l'acquisto dell'immobile è da intendersi effettuato come segue: "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione".

Sino al momento del perfezionamento della cessione, il fallimento si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della

procedura competitiva ovvero di modificare o integrare il presente bando di gara, senza che gli offerenti possano per tale motivo avanzare nei confronti del fallimento o del Curatore alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o a titolo di indennizzo.

Gli organi della procedura si riservano a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione. Quindi nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Crema, 22 gennaio 2019

FALLIMENTO N.39/2005 LODI

IL CURATORE

dott. Alberto Valcarenghi

L'ASPIRANTE ACQUIRENTE
