

Liquidazione giudiziale Galvan Tubi S.r.l. (10/2023)

Tribunale: Modena

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Ovi

Curatore: Dott. Riccardo Bonetti

**INVITO ALLA FORMULAZIONE DI OFFERTE
PER L'ACQUISTO
DI UNA ABITAZIONE RESIDENZIALE DI PREGIO
MUNITA DI GIARDINO E AUTORIMESSA
DI PROPRIETÀ
DI GALVAN TUBI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Contatti Curatore

Telefono: 059-776925

Indirizzo e-mail: bonetti@studiomandrioli.com

Pec: lg10.2023modena@pecliquidazionigiudiziali.it

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione III civile e procedure concorsuali

Liquidazione giudiziale Galvan Tubi S.r.l. n. 10/2023

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Ovi

Curatore: Dott. Riccardo Bonetti

*** * ***

AVVISO DI VENDITA RIGUARDANTE

**UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO DI PROPRIETÀ DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE GALVAN TUBI S.R.L.**

*** * ***

La Liquidazione giudiziale Galvan Tubi S.r.l. (di seguito anche solo “Galvan Tubi”) rende noto che intende dare avvio ad un procedimento competitivo finalizzato alla vendita di una abitazione residenziale di pregio munita di giardino ed autorimessa ed invita, chiunque fosse interessato a partecipare alla procedura competitiva ai sensi dell’art. 216 CCII, a presentare apposita offerta irrevocabile di acquisto nel rispetto del presente bando di gara, tenendo nondimeno conto delle modalità di seguito descritte.

Si precisa che l’immobile è situato in Medolla (MO), Via R. Morandi n.8/15 e risulta catastalmente individuato come da prospetto sottostante:

Tipologia	Dati identificativi				Categoria	Consistenza	Piano	Superficie	Rendita
	Sezione	Foglio	Particella	Sub					
Fabbricato		11	287	9	A/8	13 vani	S1-T-1	382mq	€ 1.275,65
Fabbricato		11	602		C/6	106mq	T	105mq	€ 235,40

Sul bene immobile insiste un “Contratto di locazione ad uso abitativo” del 31 gennaio 2018, registrato presso l’Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Modena in data 14 febbraio 2018 al n. 2427 che, fra l’altro, prevede quanto segue:

- i)* un canone annuo di locazione di Euro 18.000 da corrispondere in 12 rate mensili anticipate dell’importo di Euro 1.500 ciascuna;
- ii)* il conduttore è custode della cosa locata ed è tenuto, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell’immobile;
- iii)* quando l’immobile locato dovesse necessitare di manutenzioni straordinarie, non dovute al cattivo utilizzo da parte del conduttore e dei suoi famigliari, le spese relative sono a carico del locatore, mentre se la manutenzione straordinaria dovesse derivare da fatti riconducibili al cattivo utilizzo da parte del conduttore e dei suoi famigliari, sarà il conduttore medesimo a sopportarne le relative spese.

Con riguardo al succitato contratto la Curatela – previa autorizzazione degli Ill.mi Membri del Comitato dei Creditori – ha esercitato il diritto di recesso di cui all'art. 185 CCII.

Quanto al valore dell'immobile posto in vendita, lo stesso è stato valutato dal tecnico della Procedura, in Euro 560.000, come si evince dalla "Relazione di stima beni immobili" predisposta dal tecnico medesimo in data 17 luglio 2023.

Si segnala che il prezzo base d'asta del presente primo esperimento di vendita è quindi fissato in Euro 560.000 (cinquecentosessantamila/00), importo corrispondente al valore di stima individuato dal tecnico. Dettò ciò resta fermo il dettato di cui all'art. 216, settimo comma, CCII secondo cui *«le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita»*. È quindi possibile per l'interessato formulare un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta di Euro 560.000 e pertanto pari ad Euro 420.000.

Si comunica che, coerentemente a quanto previsto nel Programma di Liquidazione approvato dagli Organi superiori della Liquidazione giudiziale Galvan Tubi, il presente Avviso di vendita verrà pubblicato: *i)* sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia, *ii)* sul sito www.ilcaso.it, nonché *iii)* sul sito www.fallimentimodena.com. Verranno inoltre compiute una serie di attività pubblicitarie da parte del soggetto specializzato *ex art.* 216, secondo comma, CCII, Abilio S.p.a.

* * *

CONDIZIONI DI VENDITA

A) Presentazione dell'offerta.

Gli interessati a partecipare al procedimento competitivo dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile di acquisto – ferma per almeno 120 giorni – presso lo Studio del Curatore, Dott. Riccardo Bonetti, (situato in Vignola (MO) Via per Spilamberto, n. 1631) entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18 gennaio 2024. Della data e dell'ora di deposito dell'offerta faranno fede la data e l'ora apposte dal personale di segreteria.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere di valore non inferiore alla base d'asta individuata per l'esperimento di vendita, pari, si ricorda, ad Euro 560.000, fermo restando il dettato di cui all'art. 216, settimo comma, CCII. È onere dell'offerente assicurarsi che l'offerta venga recapitata entro il termine tassativo sopra indicato.

Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione alla gara.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “Liquidazione giudiziale Galvan Tubi S.r.l. n. 10/2023 Tribunale di Modena, Curatore Dott. Riccardo Bonetti, asta del 18 gennaio 2024 - Villa Medolla”, senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) l'offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 120 giorni) per il compendio immobiliare posto in vendita di proprietà della Liquidazione giudiziale dovrà indicare il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta; imposte di legge, costi di trasferimento e qualsiasi altro onere – tutti a carico dell'aggiudicatario – sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto. L'offerta irrevocabile potrà essere predisposta su modello sostanzialmente conforme a quello pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia ovvero potrà essere richiesto direttamente alla Curatela;
- 2) se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- 3) se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- 4) se l'offerente è una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata. Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale;
- 5) se l'offerente è una persona giuridica: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri;
- 6) espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile posto in vendita;
- 7) espressa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate;
- 8) copia della contabile di bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato al Procedura (Iban: IT44C0538767075000003780634 – BIC (codice Swift) BPMOIT22XXX, acceso presso la Filiale di Vignola di BPER Banca S.p.a.) per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di deposito cauzionale. Detto deposito sarà restituito al soggetto partecipante alla procedura competitiva nel caso in cui lo stesso non ne risulti aggiudicatario, mentre sarà da computarsi quale

anticipo del corrispettivo di vendita dovuto dall'aggiudicatario, ovvero sarà trattenuto dalla procedura concorsuale in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario;

9) se l'offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente Avviso di vendita, siglato in ogni pagina e sottoscritto con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste;

10) in caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente Avviso di vendita, timbrato e siglato in ogni pagina, e sottoscritto con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, da parte del legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita di comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta), a integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Come si è già avuto modo di specificare si applica il dettato di cui all'art. 216, settimo comma, CCII secondo cui *«le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita»*. È quindi possibile per l'interessato formulare un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta di Euro 560.000 e pertanto pari ad Euro 420.000.

B) Svolgimento del procedimento competitivo.

Alle ore 15.00 del giorno 18 gennaio 2024, presso lo Studio del Curatore sito in Vignola (MO), Via per Spilamberto n. 1631, saranno aperte dal Curatore – in presenza di un collaboratore di studio – le buste depositate da ciascun partecipante. Il Curatore verificherà l'identità degli offerenti e la validità delle offerte irrevocabili di acquisto pervenute entro i termini previsti, valutando l'ammissibilità delle stesse alla gara.

Conclusa l'apertura delle buste e la valutazione delle offerte, la vendita competitiva si svolge il giorno 18 gennaio 2024 dalle ore 15.30 innanzi al Curatore ed a un collaboratore di studio.

La gara si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta fra quelle ricevute.

Il rilancio minimo effettuabile dagli offerenti è pari ad Euro 5.000 (cinquemila/00); ciascun rilancio dovrà essere effettuato nel termine massimo di 2 minuti dal rilancio precedente.

Alla predetta gara sarà ammesso esclusivamente l'offerente – ovvero il rappresentante qualora si tratti di società o il soggetto dotato di apposita procura speciale a rappresentare il partecipante – e comunque un solo soggetto per ciascun partecipante alla gara, salvo la necessità di farsi assistere da uno o più legali, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

L'aggiudicazione provvisoria dell'immobile avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta.

Qualora venga presentata un'unica offerta ritenuta valida, si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario del procedimento competitivo.

In caso di assenza di rilanci e di offerte di pari ammontare, risulterà aggiudicatario provvisorio dell'immobile il titolare dell'offerta pervenuta per prima presso l'ufficio della Curatela.

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio della procedura competitiva, il Curatore provvederà ad informare gli Organi superiori della Procedura nel rispetto del disposto di cui all'art. 216, nono comma, CCII. L'aggiudicazione diverrà definitiva secondo le disposizioni dettate dall'art. 217, primo comma, CCII.

C) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Termini di pagamento

Il pagamento del prezzo battuto all'asta, al netto della cauzione oltre alle spese a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene, tramite bonifico bancario intestato alla Procedura pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Entro il medesimo termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura e più in generale tutte le altre spese previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale a cura degli Organi della Procedura, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

Il soggetto specializzato *ex* art. 216, secondo comma, CCII, Abilio S.p.a. dispone che le proprie commissioni oltre I.v.a. di legge vengano versate dall'aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato alla stessa Abilio S.p.a., entro il termine improrogabile di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione.

Il compenso spettante a Abilio S.p.A. è costituito da una commissione dell'1% sul prezzo battuto all'asta. Tale compenso è posto interamente a carico dell'aggiudicatario.

Sospensione della vendita ai sensi dell'art. 217, primo comma, CCII

Ai sensi dell'art. 217, primo comma, CCII il Giudice delegato può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, nono comma, impedire il

perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

Stipula dell'atto di vendita

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte, presso il Notaio individuato dalla Curatela, con Studio nella Provincia di Modena.

Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Il complesso immobiliare è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi e altre formalità pregiudizievoli che saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario. Nel rispetto del dettato di cui all'art. 217, secondo comma, CCII, la cancellazione potrà essere effettuare solamente a seguito dell'ordine emesso dal Giudice delegato – a mezzo di decreto – e solo a seguito dell'eseguita vendita e della riscossione integrale del prezzo. La cancellazione avrà ad oggetto le iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Inadempimento dell'aggiudicatario

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è dunque suscettibile di proroghe, ma solo di sospensione feriale, e in difetto di tempestivo versamento del saldo prezzo si procederà alla declaratoria di “decadenza” dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione ex artt. 586 e 587 c.p.c., norme compatibili con la vendita competitiva in sede concorsuale.

D) Ulteriori precisazioni

Natura della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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);

Certificazione degli impianti

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto;

Regolarità urbanistica e altre disposizioni

Per quanto riguarda la situazione urbanistica del complesso immobiliare si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46, quinto comma, DPR n. 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e di Abilio S.p.A.;

Garanzie

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la Custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

Spese ed onorari per trasferimento, spese ed onorari per cancellazioni, accessori e tributi

Le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e, più in generale, tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà dell'*asset* oggetto del presente procedimento competitivo sono a completo carico dell'aggiudicatario, come pure le eventuali spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. n. 192/2005 come modificato dal d.lgs. n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Ogni onere ed ogni costo relativo al trasferimento dell'*asset* dovrà essere interamente sostenuto dalla parte acquirente ivi compreso il compenso professionale del Notaio che si occuperà del trasferimento del bene.

Sanatorie

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del D.p.r. n. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

Consegna

Il compendio immobiliare verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Come si è già avuto modo di rappresentare che sul bene immobile insiste un "Contratto di locazione ad uso abitativo" del 31 gennaio 2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Modena in data 14 febbraio 2018 al n. 2427.

Precisazioni finali

L'offerente si impegna in via generale a mantenere interamente indenne e a manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai beni posti in vendita, nonché agli oneri conseguenti al rispetto delle regole in materia ambientale.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi

momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, nonché dalla Abilio S.p.A.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a cinque giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito *form* di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Curatore all'indirizzo di posta elettronica ordinaria: *bonetti@studiomandrioli.com*; all'indirizzo PEC: *lg10.2023modena@pecliquidazionigiudiziali.it* n. tel: 059-776925 fax: 059-7520153.

E) Privacy

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del d. lgs n. 101/2018, esclusivamente nell'ambito e per le finalità della presente procedura competitiva.

* * *

Vignola (MO), lì 27 novembre 2023

Il Curatore

Dott. Riccardo Bonetti

