

TRIBUNALE DI NOVARA

Fallimento n. 21/2021

Giudice Delegato : Dott. Veronica ZANIN

Curatore : Dott. Filippo MELLA

**AVVISO E REGOLAMENTO PER LA VENDITA
DI PARTECIPAZIONI SOCIETARIE**

3° esperimento di vendita

- Ritenuta l'opportunità di disporre la vendita all'incanto delle partecipazioni societarie di pertinenza della procedura fallimentare secondo il disposto del 1° comma dell'art. 107 L.F.;
- Vista l'autorizzazione da parte del Giudice Delegato Dott.ssa Veronica ZANIN in data 2 maggio 2022 all'esecuzione degli atti analiticamente contenuti nel Programma di liquidazione ex art. 104 *ter* L.F. redatto dal Curatore in data 17 gennaio 2022;
- Visti gli artt. 105, 107 e 108 L.F. e 569 e segg. c.p.c.;

Si rende noto che il giorno **10 ottobre 2023**, alle ore 9,30, presso lo Studio del Curatore fallimentare, Dott. Filippo Mella, sito in Novara, Corso Cavallotti n. 11, tel. 0321/331265, si terrà il secondo esperimento di vendita, con gara competitiva in caso di più offerenti, dei seguenti lotti :

LOTTO 1) – partecipazione del 26,67% nella Società "MAGAZZINI GENERALI DOGANALI TURBIGO S.R.L.", con sede legale in Milano, cap. 20121, Via Arrigo Boito n. 8 e sede operativa in TURBIGO (MI), Via Cottonificio Valle Ticino n. 11, capitale sociale euro 540.000,00.#, c.f. e P.IVA 00739860153, quota di nominali euro 144.000,00.#.

La Società ha il seguente oggetto sociale:

- *"l'attività di esercizio dei magazzini generali e doganali e di casa di spedizione, nonché la compravendita e la conservazione di prodotti dell'agricoltura, i servizi di trasporto e di autotrasporto per conto terzi e per conto proprio, nonché l'esercizio di ogni attività di servizi autoportuali, intermodali e interportuali."*

LOTTO 2) – partecipazione del 26,67% nella Società "MAGAZZINI GENERALI DOGANALI VERCELLI S.R.L.", con sede legale in Milano, cap. 20121, Via Arrigo Boito n. 8 e sede operativa in Vercelli, Corso Novara n. 35, capitale sociale euro 360.000,00.#, c.f. e P.IVA 00739880151, quota di nominali euro 95.976,00.#.

La Società ha il seguente oggetto sociale:

- *"l'attività di esercizio dei magazzini generali e doganali e di casa di spedizione, nonché la compravendita e la conservazione di prodotti dell'agricoltura, i servizi di trasporto e di autotrasporto per conto terzi e per conto proprio, nonché l'esercizio di ogni attività di servizi autoportuali, intermodali e interportuali ed in particolare l'attività di riparazione, manutenzione e lavaggio dei mezzi ed ogni unità di trasporto intermodale in sosta o transito nel terminal;*
- *la compravendita di terreni, fabbricati ed immobili in genere;*
- *la costruzione, ricostruzione, ristrutturazione e manutenzione di immobili di ogni genere, propri e per conto terzi;*
- *la locazione di terreni e fabbricati di proprietà;*
- *la gestione e amministrazione di beni immobili e mobili sia di terzi che propri."*

Riferimenti di perizia

Con riferimento ai compendi immobiliari di proprietà delle Società di cui ai LOTTI 1) e 2), le cui partecipazioni sono poste in vendita, il tutto è meglio identificato e descritto nelle perizie redatte dal Geom. Giorgio Bressan con Studio in Novara (NO), Via Pier Lombardo n. 6, perizie depositate in Cancelleria del Tribunale di Novara unitamente agli allegati quali fotografie, rilievi, copie degli atti e delle autorizzazioni.

Si rinvia alle perizie anche per quanto concerne la conformità urbanistico-edilizia e catastale degli immobili, le pratiche edilizie ed i vincoli, oneri o servitù. I compendi immobiliari risultano liberi da formalità pregiudizievoli.

Con riferimento alla stima delle Società di cui ai LOTTI 1) e 2), le cui partecipazioni sono poste in vendita, il tutto è meglio dettagliato nelle perizie redatte dal Curatore Dott. Filippo Mella con Studio in Novara (NO), Corso Cavallotti n. 11, perizie depositate in Cancelleria del Tribunale di Novara unitamente agli allegati quali visure, Statuti e bilanci.

Il Curatore potrà fornire via mail copie delle suddette perizie, senza gli allegati, su richiesta degli interessati che dovranno preventivamente sottoscrivere l'impegno a non divulgare a terzi i dati contenuti.

^^^^^^

CONTENUTO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le partecipazioni societarie vengono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ai seguenti prezzi :

LOTTO 1 - prezzo ridotto di **euro 508.000,00.#** (cinquecentoottomila/00.#) rispetto al valore di perizia (pari ad euro 793.513,00.#);

LOTTO 2 - prezzo ridotto di **euro 1.310.000,00.#** (unmiliontrecentodiecimila/00.#) rispetto al valore di perizia (pari ad euro 2.044.522,00.#).

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Curatore, sito in Novara, Corso Cavallotti n. 11, **entro le ore 12,00 del giorno 9 ottobre 2023** con le seguenti modalità :

1) sull'esterno della busta deve essere indicato il nome del Curatore, il numero della procedura concorsuale (n. 21/2021), il lotto di riferimento e la data della vendita (**10 ottobre 2023**).

Tutte le buste pervenute verranno aperte dal Curatore all'ora fissata per la vendita.

2) l'offerta, dovrà contenere :

2.1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestata la partecipazione societaria. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, qualora fosse in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore e dovranno essere indicati i dati della Società (denominazione, sede, codice fiscale). Non sarà possibile intestare la partecipazione societaria a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita;

Avviso e Regolamento di vendita di partecipazioni societarie

- 2.2) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 2.3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione;
- 2.4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a 90 giorni;
- 2.5) l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di aver preso visione delle perizie dei compendi immobiliari di pertinenza, delle perizie di stima della determinazione del valore delle Società le cui partecipazioni sono poste in vendita, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta e che, sotto la sua piena responsabilità, egli ha verificato ed accettato lo stato di fatto e di diritto delle partecipazioni societarie, con pieno esonero del Fallimento, in persona dei suoi Organi, da ogni responsabilità per i dati in perizia. E' pertanto onere della parte offerente verificare con congruo anticipo lo stato di fatto e di diritto delle partecipazioni societarie; non verranno accolte contestazioni né al momento, né successivamente all'aggiudicazione.

3) All'offerta d'acquisto dovranno essere allegati:

- 3.1) fotocopia del documento d'identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa come procuratore dovranno essere allegati anche la procura speciale, la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale di chi ha rilasciato la procura; se l'offerente partecipa per conto di una Società dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto notarile in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione dei poteri;
- 3.2) assegno circolare non trasferibile, intestato a "FALLIMENTO N. 21/2021" per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 3.3) gli estremi di un proprio conto corrente bancario con codice IBAN su cui il Curatore potrà effettuare la restituzione della cauzione nei casi previsti;
- 3.4) il proprio recapito di posta elettronica certificata (PEC) a cui il Curatore effettuerà le comunicazioni.

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto delle partecipazioni societarie, restando piena facoltà del Giudice di sospendere le operazioni di vendita sussistendo le condizioni di cui all'art. 108 L.F. (ove ricorrano gravi motivi o quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenendo conto delle condizioni di mercato, e ciò anche in caso di unico offerente).

L'aggiudicazione sarà definitiva soltanto se, entro 10 (dieci) giorni dalla conclusione della gara, la Società, le cui partecipazioni sono oggetto di vendita, non designerà un altro acquirente che proporrà lo stesso prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio.

Secondo il disposto dell'art. 2471 C.C., la presentazione da parte della Società del nuovo acquirente nei termini di legge determina la sostituzione dell'aggiudicatario precedente e costituisce quindi condizione risolutiva dell'efficacia dell'acquisto provvisorio.

Al termine dell'aggiudicazione, il verbale delle operazioni di vendita verrà sottoposto agli Organi della procedura per l'approvazione e successivamente perfezionato il trasferimento delle quote societarie presso il Notaio scelto dalla Procedura.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 giorni. Nello stesso termine dovrà inoltre essere effettuato, su richiesta del Curatore, un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese a carico dell'acquirente. L'eventuale conguaglio, ovvero restituzione del residuo in favore dell'aggiudicatario, verrà eseguito ad avvenuto espletamento delle procedure di trasferimento delle

Avviso e Regolamento di vendita di partecipazioni societarie

quote societarie. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario, a titolo di penale, perderà tutte le somme già versate.

5) Le buste verranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. L'offerente che non si presenti alla gara sarà escluso da essa, ma la sua offerta sarà comunque tenuta in considerazione, in caso di pluralità di offerte, al fine di determinare il prezzo base per la gara; in caso egli sia unico offerente, potrà comunque essere considerato aggiudicatario.

6) In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 5.000,00.# (cinquemila/00) per ciascun lotto posto in vendita.

7) Le partecipazioni societarie verranno provvisoriamente aggiudicate a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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.

^^^^^^

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le partecipazioni societarie si trovano;
- saranno a carico dell'acquirente gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio delle attestazioni di qualificazione energetica dei compendi immobiliari di pertinenza delle Società le cui partecipazioni sono oggetto di vendita;
- la vendita dei compendi immobiliari di pertinenza delle Società le cui partecipazioni sono oggetto di 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 dei compendi immobiliari di pertinenza delle Società le cui partecipazioni sono oggetto di vendita – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, di accatastamento, relativi ad eventuali regolarizzazioni, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, 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 del bene. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

^^^^^^

REDAZIONE DEL PROCESSO VERBALE DI GARA

Successivamente all'espletamento della gara verrà redatto apposito verbale.

Nel verbale stesso il Curatore specificherà che la vendita non è ancora eseguita e che il *c.d.* aggiudicatario provvisorio è solo il soggetto che, a seguito della gara, è risultato essere provvisoriamente il migliore offerente.

^^^^^^

INFORMATIVA AL GIUDICE DELEGATO ED AL COMITATO DEI CREDITORI SULL'ESITO DELLA "GARA"

Ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F., il Curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori sull'esito della gara e depositerà in Cancelleria tutta la documentazione riguardante la vendita (pubblicità eseguita, offerte di acquisto ricevute, cauzioni depositate, verbale della gara anche se deserto.)

^^^^^^

OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della Procedura fallimentare detenuto presso il Banco BPM S.p.A. - Filiale n. 1 di Novara, Piazza Gramsci (**IBAN : IT 91 N 05034 10101 0000 0001 5266**) il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese di vendita indicate dal Curatore, dedotta la cauzione versata, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione e comunque prima dell'atto notarile di trasferimento se questo verrà perfezionato prima dei 90 giorni dall'aggiudicazione.

Entro lo stesso termine dovrà altresì depositare presso lo Studio del Curatore la ricevuta rilasciata dalla Banca di avvenuto versamento. In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente acquisizione della cauzione versata a titolo definitivo.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative alla vendita, compreso il compenso per il Notaio incaricato dell'atto di vendita.

^^^^^^

SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA DA PARTE DEL CURATORE

Se il Curatore, dopo la gara e prima che sia pagato il prezzo di aggiudicazione e perfezionato l'atto definitivo di vendita, dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata che superi il prezzo spuntato in gara di almeno il dieci per cento, sospenderà la vendita ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. e verrà indetta una nuova gara tra i partecipanti alle gare precedenti ed il nuovo offerente.

^^^^^^

FORMALIZZAZIONE DELL'ATTO DEFINITIVO DI CESSIONE

Il rogito notarile o atto definitivo di vendita verrà formalizzato a cura di un Notaio nominato dalla Procedura, a spese dell'aggiudicatario.

Il Curatore non potrà stipulare il contratto di vendita con il *c.d.* aggiudicatario provvisorio prima del decorso del termine di dieci giorni dal deposito in Cancelleria, ai sensi del 5° comma dell'art. 107, dell'informativa al Giudice Delegato ed al Comitato dei Creditori dell'esito della gara.

Il Giudice Delegato potrà emettere il provvedimento interdittivo della vendita anche dopo la scadenza del predetto termine di dieci giorni dal deposito dell'informativa sulla gara, fino a che l'aggiudicatario non avrà pagato il saldo prezzo della vendita.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario, oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

^^^^^^

PUBBLICITA'

Si provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle perizie di stima **almeno 45 (quarantacinque) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- pubblicazione dell'avviso di vendita e delle perizia di stime con i relativi allegati, **almeno 45 (quarantacinque) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet:
 - www.astegiudiziarie.it , gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.;
 - www.tribunale.novara.it;
 - www.giustizia.piemonte.it;
- pubblicazione sul trisettimanale "Il Corriere di Novara" di un estratto dell'avviso di vendita **almeno 30 (trenta) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

^^^^^^

DISPOSIZIONI FINALI

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso il Curatore fallimentare Dott. Filippo Mella, con Studio in Novara, Corso Cavallotti n. 11 (tel. 0321/331265 – fax 0321/683196 – email f.mella@libero.it - PEC f.mella@legalmail.it)

Novara, 21 luglio 2023

**Il Curatore
Dott. Filippo Mella**

