

TRIBUNALE DI FORLÌ

FALLIMENTO R.G. N. 54/2015

CURATORI DOTT. RICCARDO PIERI, DOTT. LUIGI GIOVANNI SAPORITO, DOTT.SSA SABRINA FABBRI

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA VACCA

**AVVISO DI VENDITA AI SENSI DELL'ART. 107 L.F.**

Il dott. Riccardo Pieri, con studio in Cesena (FC) nella via Montalti 7, il dott. Luigi Giovanni Saporito, con studio in Milano via Larga 15, la dott.ssa Sabrina Fabbri, con studio in Pesaro viale Trieste 122, Curatori del Fallimento n. 54/2015 del Tribunale di Forlì,

**AVVISANO**

che il **giorno 16 GIUGNO 2017 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta sul portale **[www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com)**, alle infradescritte condizioni, dei seguenti beni:

**ASTA N. 1150:** Treia (MC), Contrada Moje, intera proprietà di un complesso industriale. Identificato come segue al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 39 mappale 68 sub 5 e 6, foglio 39 mappale 248, 249, 376, 370, 377, 436. Identificato come segue al catasto terreni del medesimo comune al foglio 39 mappale 68, 248, 251, 370, 376, 377, 436, 9, 10, 11, 28, 29, 45, 55, 57, 58, 219, 245, 273, 274, 275, 290, 296, 364, 379, 366, 368. Presenta opere in difformità ai titoli edilizi abitativi come meglio chiarito nella perizia di stima tecnica visionabile come in appresso. **Prezzo base d'asta € 1.400.000,00.**

**ASTA N. 1151:** Modena, Strada Nazionale Via Gerosa Canaletto Sud 246, intera proprietà di un'unità commerciale. Identificato come segue al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 87 mappale 149 sub 8. **Prezzo base d'asta € 223.200,00.**

**ASTA N. 1152:** Cesena (FC), Viale Gaspare Finali, intera proprietà di un ufficio con archivio e cantina. Identificato come segue al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 110 mappale 1276 e sub 339 e 250. **Prezzo base d'asta € 214.400,00.**

**ASTA N. 1154:** Cesena (FC), Viale Gaspare Finali, intera proprietà di un deposito. Identificato come segue al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 110 mappale 1276 sub 5. **Prezzo base d'asta € 4.000,00.**

**ASTA N. 1155:** Cesena (FC), Località Martorano Via Ravennate 1345, intera proprietà di un complesso industriale. Identificato come segue al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 78 mappale 244 sub 6, 15 e 17. **Prezzo base d'asta € 3.640.000,00.**

**ASTA N. 1156:** Bertinoro(FC), Via Colombarone 11, intera proprietà di un'abitazione con servizi rurali e corte. Identificato come segue al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 31 mappale 55 e 208. Presenta opere in difformità ai titoli edilizi abitativi come meglio chiarito nella perizia di stima tecnica visionabile come in appresso. **Prezzo base d'asta € 232.000,00.**

**ASTA N. 1157:** Bertinoro(FC), Viale della Resistenza 147, intera proprietà di un appartamento con autorimessa. Identificato come segue al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 50 mappale 623 sub 9 e 14. **Prezzo base d'asta € 376.000,00.**

**Si precisa che il prezzo a base d'asta degli immobili è comprensivo dei beni mobili eventualmente presenti all'interno degli stessi, come rilevabili dalle perizie di stima di ciascun immobile.**

**L'offerta formulata si intende pertanto cumulativa, per l'immobile e per i beni mobili ove presenti. Gli eventuali rilanci di prezzo saranno, invece, interamente imputati alla quota immobiliare.**

**I beni mobili saranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano ("così come visti e piaciuti") ed il loro valore di stima sarà soggetto applicazione dell'Iva nella misura ordinaria.**

**Si precisa inoltre che il trasferimento di proprietà avverrà esclusivamente in favore dell'aggiudicatario.**

## Modalità di partecipazione

La vendita si svolgerà in via esclusiva tramite un'asta on-line sul portale [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) secondo le condizioni contenute nel presente avviso di vendita e le modalità riportate nell'allegato Disciplinare di gara (Allegato A).

Il presente avviso di vendita, unitamente alle perizie di stima degli immobili, viene pubblicato sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) nonché sui portali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); gli interessati all'acquisto dovranno registrarsi sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) secondo le condizioni e le modalità riportate nell'allegato Disciplinare di gara, a cui integralmente si rinvia (Allegato A).

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com), dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, **un'offerta irrevocabile d'acquisto (con marca da bollo da € 16,00) entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12 GIUGNO 2017** presso lo studio del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli - Studio Associato Maltoni-Scozzoli - via Mentana n.4 – 47121 Forlì (FC).

Ogni offerta dovrà essere relativa ad un'unica asta (in caso di interesse a più lotti dovranno essere presentate distinte offerte e distinte cauzioni) e dovrà recare il numero dell'asta pubblicata sul portale [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com).

Nel caso di presentazione di più offerte di acquisto relative a più aste, comprese nell'elenco riportato in epigrafe, ogni offerta dovrà essere presentata in busta chiusa senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fall.to n. 54/2015 Tribunale di Forlì, Curatori Dott. Pieri, Dott. Saporito, Dott.ssa Fabbri, asta del 16.06.2017", senza nessun'altra indicazione aggiuntiva.

L'offerta dovrà contenere i seguenti elementi:

1. offerta irrevocabile di acquisto per l'asta n. XX del fallimento 54/2015 contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo a base d'asta sopra indicato per ciascun immobile e pubblicato sul portale [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com), pena la nullità dell'offerta, oltre imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario per quanto attiene all'asta per cui si partecipa: tale offerta potrà essere formulata a mezzo del modello Allegato B.
2. L'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 60);
3. L'indicazione dell'asta per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'asta riportato in alto a sinistra nella scheda relativa al lotto riportata sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com).
4. Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente 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 email valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. All'offerta dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché quello del coniuge in regime di comunione legale.
5. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, certificato camerale ovvero estratto dell'iscrizione al Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultima solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese) ed eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana. All'offerta dovranno essere allegate: visura camerale aggiornata, copia del

documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

6. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita.
7. Un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento n.54/2015 Tribunale di Forlì" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ovvero copia del bonifico bancario effettuato in favore del Fallimento Isoldi Holding spa, IBAN: "IT18 Q060 1013 2001 0000 0590 083".. Si ribadisce che in caso di offerte per più lotti dovrà essere depositata un'offerta per ciascuna asta, unitamente alla relativa cauzione. Al termine dell'asta, coloro i quali non risulteranno aggiudicatari dei beni dovranno contattare i Curatori per concordare le modalità di restituzione della cauzione versata.
8. Se l'offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente "avviso di vendita" e del relativo disciplinare di gara (Allegato A) siglato in ogni pagina e sottoscritto con l'espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni qui previste. In caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente "avviso di vendita" e del relativo disciplinare di gara (Allegato A), con apposizione del timbro e la sigla e/o la firma, in ogni pagina e la sottoscrizione con l'espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) o dal titolare in caso di impresa individuale, ad integrale accettazione delle condizioni qui previste.
9. La dichiarazione di accettazione preventiva ed incondizionata, delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente bando.
10. Codice alfanumerico personale e segreto che identifica il soggetto offerente come iscritto al portale realestatediscount.com.

### **Svolgimento dell'asta on line.**

Alle ore 09:00 del giorno 15/06/2017 il Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli procederà all'apertura delle buste, verificherà l'identità degli offerenti e quindi, accertata la regolarità delle offerte irrevocabili di acquisto depositate, procederà ad abilitare alla gara l'offerente presso il sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com), secondo le modalità previste nel disciplinare di vendita. Tale procedimento risulta necessario ai fini del controllo dell'attendibilità delle offerte irrevocabili di acquisto presentate per i beni.

Tutti gli offerenti abilitati dovranno accedere al sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) tramite le credenziali scelte al momento dell'iscrizione allo stesso sito.

Il prezzo a base d'asta corrisponde al valore di stima degli immobili, così come sopra indicato, ovvero al maggiore importo risultante dall'offerta più alta ricevuta.

**L'asta si svolgerà sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) il giorno 16 GIUGNO 2017 dalle ore 10:00 alle ore 12:00 (salvo quanto si dirà di seguito) e nel corso della stessa gli offerenti abilitati dal Notaio potranno fare offerte fino alla chiusura dell'asta.**

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Per tutte le aste il rilancio minimo è fissato nell'importo di € 1.000,00.

Al termine dell'asta risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta più alta pervenuta prima presso lo studio del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli ovvero colui che ha offerto l'importo più alto a seguito dei rilanci.

## **Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

**1 (Pagamenti)** - Il saldo prezzo, nell'entità che verrà comunicata a cura dei Curatori, dovrà essere versato direttamente alla Curatela fallimentare, entro 60 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato dall'offerente, a mezzo bonifico bancario intestato a Fallimento Isoldi Holding spa, IBAN: "IT18 Q060 1013 2001 0000 0590 083". Nel caso in cui l'aggiudicatario acquisti l'immobile facendo ricorso ad un mutuo, il cui atto sarà stipulato contestualmente al rogito dell'immobile, è consentito all'aggiudicatario corrispondere il saldo prezzo al rogito a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a Fallimento Isoldi Holding Spa.

**2 (Stipula dell'atto di vendita)** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo presso il Notaio incaricato per la presente asta o presso altro notaio scelto insindacabilmente dalla Curatela. Si precisa che gli onorari del Notaio, in ogni caso, risulteranno inferiori ai minimi previsti dal DM 140/2012.

**3 (Informazioni e dichiarazioni)** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte) pubblicate anche sul sito internet [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. 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). 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'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto.

**4 (Regolarità urbanistica e altre disposizioni)** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili sopra indicati, si avverte l'aggiudicatario che per le difformità ed irregolarità, se presenti, si sostiene la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 trattandosi di alienazione, a seguito di aggiudicazione con la presente asta, 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. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed 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.

**5 (Cancellazione iscrizioni e trascrizioni)** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento, potranno essere cancellati, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

**6 (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, 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura concorsuale 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 del valore. È inoltre esclusa qualsiasi responsabilità per IT Auction e per la procedura e la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

**7 (Spese notarili, accessorie e tributi)** - Le spese notarili, di registrazione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d. lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;

**8 – (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.

**9 (Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare)** - In merito al trattamento fiscale delle cessioni immobiliari, al fine di favorire ed incentivare quanto più possibile le vendite, la Procedura adotterà i seguenti principi: A) la Procedura fallimentare, ove obbligata ai sensi di legge (immobili strumentali e abitativi costruiti o ristrutturati da meno di 5 anni), assoggetterà le vendite ad IVA, secondo l'aliquota prevista per lo specifico immobile; B) tutti gli altri fabbricati abitativi saranno ceduti in esenzione Iva e con l'applicazione dell'Imposta di registro; C) per quanto riguarda le cessioni degli immobili strumentali (ad eccezione di quelli indicati al punto A), la Procedura opterà per l'applicazione dell'IVA in caso di richiesta degli offerenti espressamente indicata nella proposta irrevocabile d'acquisto. In tal caso, laddove l'acquirente sia soggetto passivo Iva, si applicherà ai fini IVA l'inversione contabile cd "reverse charge" ex art. 17, del D.P.R. n. 633/1972.

In caso di richiesta di applicazione di agevolazioni fiscali (prima casa, acquisti da vendite giudiziarie ex art. 16 D.L. n. 18/2016 o altre diverse agevolazioni), l'aggiudicatario è tenuto a consegnare ai Curatori, al momento dell'aggiudicazione, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata ai Curatori l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l' ipotesi dovrà essere consegnata ai Curatori anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp. att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente;

**10 (Trasferimento della proprietà)** - La data per la sottoscrizione dell'atto notarile verrà comunicata dalla Curatela successivamente all'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari. La proprietà, il possesso e il godimento del cespite ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita. Il trasferimento di proprietà avverrà esclusivamente in favore dell'aggiudicatario.

**Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose mentre gli immobili posti in vendita arredati saranno consegnati unitamente ai beni mobili presenti al loro interno, così come risultanti dalle perizie predisposte dallo stimatore.

## **Inadempimento dell'aggiudicatario**

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

## **Disposizioni finali**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione degli immobili staggiti, ovvero, dei singoli beni anche mobili posti in vendita, così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Curatela.

Si precisa che la vendita degli immobili è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di 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 che dalla IT Auction s.r.l.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso potranno essere richiesti alla società IT Auction s.r.l. al numero 0546 046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo [info@realestatediscount.com](mailto:info@realestatediscount.com) ed ai Curatori.

I beni oggetto delle aste si trovano a Predappio, Forlimpopoli e Forlì. Per prenderne visione bisogna necessariamente fissare un appuntamento con i Curatori fallimentari, contattando IT Auction con congruo anticipo.

A tale scopo, gli interessati dovranno inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo email [info@realestatediscount.com](mailto:info@realestatediscount.com). Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IT Auction srl o la procedura trasmetterà la risposta.

Cesena, lì 27 marzo 2017

Il Collegio dei Curatori