

TRIBUNALE DI S. MARIA C.V. - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO 41/2015: EDIL ATELLANA SOC. COOP.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARTA SODANO

CURATORE: AVV. AUGUSTO IMONDI

DATA SENTENZA: 29 SETTEMBRE 2015

AVVISO PER LA PROSECUZIONE DELLA VENDITA COMPETITIVA
DI UNITA' IMMOBILIARI IN CASALECCHIO DI RENO
CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI CAUZIONATE

Il Curatore del Fallimento Edil Atellana Soc. Coop. -procedura n. 41/15 presso il Tribunale di S. Maria C.V.- Avv. Augusto Imondi

PREMESSO:

= che, con **ordinanza del 16.01.2020 (allegato 1)**, il **G.D. Dott. Marta Sodano** ha disposto la vendita tramite procedura competitiva degli immobili di compendio fallimentare ubicati in Casalecchio di Reno (BO), suddivisi in n. 8 lotti, fissando per l'avvio delle operazioni il giorno 24.04.2020 presso lo studio del Notaio Alessandro Panzera in Bologna;

= che nel mese di febbraio 2020 sono stati espletati gli adempimenti pubblicitari disposti dal G.D.;

= che, nelle more, è sopravvenuta l'emergenza Covid 19 ed a far data dall'8 marzo 2020, con decreti del Governo, è stato ordinato il blocco delle maggiori attività economiche e l'isolamento delle persone;

= che il Tribunale di S. Maria C.V. Sez. Terza Civ. (Sezione Fallimentare), con decreto del 18.03.2020 (**allegato 2**), ha disposto la sospensione delle procedure di vendita in corso ed il differimento delle stesse, secondo un nuovo calendario, nel caso di specie a data da fissarsi tra il 15.09.2020 ed il 30.09.2020;

VISTI

- il Programma di Liquidazione approvato con decreto del G.D. del 07.03.2019;
- la relazione ipocatastale del notaio Giovanni Panzera del 24.01.2017 (**allegato 3**);
- la perizia di stima dell'ing. Giancarlo D'Aco del 07.10.2019 (**allegato 4**);
- gli **art. 107 comma 1 L.F.** e gli artt. 530 ss. c.p.c., come modificati dal D.L. n. 83/2015 -convertito in L. 132/2015-, ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con la forma della presente vendita e visto il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015

INFORMA

gli interessati che le operazioni di vendita proseguiranno con inizio il giorno 18.09.2020 alle ore 14,30 presso lo studio del Notaio Alessandro Panzera in Bologna alla Via G. Garibaldi n. 7, ferme restando tutte le condizioni fissate nella citata ordinanza del G.D.

del 16.01.2020 con la integrazione che segue:

- con riferimento al **lotto n. 8** la descrizione dovrà intendersi così completata: Locali con servizi igienici, al piano terra, contrassegnati anche ai fini condominiali "Interno 0", con annesse porzioni di corte di pertinenza esclusiva (in catasto foglio 3, part. 931, **sub. 22**, cat. **C/2**, classe 2, consistenza mq 97, superficie catastale mq 129, rendita € 275,53, graffato con il foglio 3, part. 931, subalterni 54 e 55 - le aree cortilive). Si precisa che con riferimento all'attuale destinazione dell'unità, come catastalmente censita, per eventuali variazioni edilizie e catastali finalizzate al cambio di destinazione d'uso in abitativo o ad altri fini, le stesse saranno a carico dell'aggiudicatario, ove compatibili con i vigenti strumenti urbanistici-edilizi del Comune di Casalecchio di Reno, che si munirà delle necessarie autorizzazioni. **Valore di stima / prezzo base: euro 146.400,00.**

Pertanto,

la vendita tramite gara competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. avrà ad oggetto i beni immobili, siti in Casalecchio di Reno (BO) alla Via Della Costituzione nn. 1/3, suddivisi nei seguenti lotti:

LOTTO 1:

Appartamento di mq 59,00 al piano terra, contrassegnato anche ai fini condominiali come "Interno 1" (in catasto Foglio 3, part. 931 **sub. 23-24-25** graffati), con pertinenziali: cantinola al piano seminterrato (sub 23) e posto auto esterno (Foglio 3, part. 936 sub. 6, Sigla P6).

Stato occupativo: libero

Valore di stima / prezzo base: euro 103.250,00

LOTTO 2

Appartamento di mq 57,00 al primo piano, contrassegnato anche ai fini condominiali come "Interno 4" (in catasto Foglio 3, part. 931 **sub 33**), con pertinenziali: cantinola al piano seminterrato (sub 33) e posto auto esterno (Foglio 3, part. 936 **sub. 9**, Sigla P9).

Stato occupativo: libero

Valore di stima / prezzo base: euro 99.750,00

LOTTO 3

Appartamento di mq 67,00 al primo piano, contrassegnato anche ai fini condominiali come "Interno 3" (in catasto Foglio 3, part. 931 **sub. 34**), con pertinenziali: cantinola al piano seminterrato (sub 34) e posto autoesterno (Foglio 3, part. 936 **sub. 8**, Sigla P8).

Stato occupativo: libero

Valore di stima / prezzo base: euro 117.250,00

LOTTO 4

Appartamento di mq 88,00 al primo piano, contrassegnato anche ai fini condominiali come "Interno 2" (in catasto Foglio 3, part. 931 **sub. 35**), con pertinenziali: cantinola al piano

seminterrato (sub 35) e posto auto esterno (Foglio 3, part. 936 **sub. 7**, Sigla P7).

Stato occupativo: detenuto a titolo precario, con contratto di locazione tempestivamente disdettato e scaduto il 30.09.2019.

Valore di stima / prezzo base: euro 154.000,00

LOTTO 5

Appartamento di mq 56,00 al secondo piano, contrassegnato anche ai fini condominiali come "Interno 7" (in catasto Foglio 3, part. 931 **sub. 39**), con pertinenziali: cantinola al piano seminterrato (sub 39) e posto auto esterno (Foglio 3, part. 936 **sub. 12**, Sigla P12).

Stato occupativo: libero

Valore di stima / prezzo base: euro 98.000,00

LOTTO 6

Appartamento di mq 66,00 al secondo piano, contrassegnato anche ai fini condominiali come "Interno 6" (in catasto Foglio 3, part. 931 **sub. 40**), con pertinenziali: cantinola al piano seminterrato (sub 40) e posto auto esterno (Foglio 3, part. 936 **sub. 11**, Sigla P11).

Stato occupativo: libero

Valore di stima / prezzo base: euro 115.500,00

LOTTO 7

Appartamento di mq 88,00 al secondo piano, contrassegnato anche ai fini condominiali come "Interno 5" (in catasto Foglio 3, part. 931 **sub.41**), con pertinenziali: cantinola al piano seminterrato (sub 41) e posto auto esterno (Foglio 3, part. 936 **sub. 10**, Sigla P10).

Stato occupativo: libero

Valore di stima / prezzo base: euro 154.000,00

LOTTO 8

*Locali con servizi igienici, al piano terra, contrassegnati anche ai fini condominiali "Interno 0", con annesse porzioni di corte di pertinenza esclusiva (in catasto foglio 3, part. 931, **sub. 22**, cat. **C/2**, classe 2, consistenza mq 97, superficie catastale mq 129, rendita € 275,53, graffiato con il foglio 3, part. 931, subalterni 54 e 55 - le aree cortilive). Si precisa che con riferimento all'attuale destinazione dell'unità, come catastalmente censita, per eventuali variazioni edilizie e catastali finalizzate al cambio di destinazione d'uso in abitativo o ad altri fini, le stesse saranno a carico dell'aggiudicatario, ove compatibili con i vigenti strumenti urbanistici-edilizi del Comune di Casalecchio di Reno, che si munirà delle necessarie autorizzazioni.*

Valore di stima / prezzo base: euro 146.400,00.

* * * * *

E' previsto un unico esperimento di vendita. al termine del quale il curatore relazionerà al G.D. degli esiti della procedura competitiva, trasmettendo altresì eventuali offerte o manifestazioni di interesse cauzionate pervenute fuori asta.

* * * * *

- I singoli lotti sono posti in vendita al prezzo base d'asta sopra indicato, che corrisponde al valore di stima.

- **La cauzione dovrà essere pari almeno al 15% del prezzo base** fissato per ciascun lotto e dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento Edil Atellana presso la B.C.C. San Vincenzo de' Paoli di Casagiove **IBAN: IT45R089871490000000600971, con causale "Fall. Edil Atellana- cauzione vendita immobili Casalecchio di Reno lotto n"** prima della presentazione della offerta in relazione a ciascun lotto.

- Le offerte di acquisto, costituenti a tutti gli effetti **proposte irrevocabili ex art. 1329 c.c.** per un periodo di giorni 150 dalla presentazione, dovranno essere formalizzate e depositate, **entro le ore 12:00 del giorno 16.09.2020**, presso lo studio del Curatore Avv. Augusto Imondi in Caserta alla Via F. Turati n. 55, oppure presso lo studio del Notaio Alessandro Panzera in Bologna alla Via g. Garibaldi n. 7, in busta chiusa contenente la sola dicitura *"Fall. Edil Atellana offerta per la vendita competitiva del 18.09.2020"*.

- Il Curatore o il Notaio Panzera, oppure loro delegati, provvederanno ad apporre un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante.

- Ogni altra forma di offerta non sarà considerata valida ai fini della procedura di vendita.

- L'offerente dovrà predisporre **una busta chiusa per ciascun lotto** ed inserire nella stessa:

a) L'offerta irrevocabile di acquisto, con indicazione del Fallimento procedente, **del lotto per il quale intende partecipare**, del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale, nonché della residenza, ovvero se trattasi di società, della denominazione o della ragione sociale, della sede legale e della partita iva, il numero di telefono, l'indirizzo PEC (o e-mail), ai quali si intendono ricevere le comunicazioni;

b) La dichiarazione di aver preso attenta visione del presente avviso di vendita e di accettarne le condizioni.

c) **Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 20 % rispetto al prezzo base** previsto per ciascun lotto;

d) La dichiarazione espressa di accettazione degli immobili posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella consulenza tecnica allegata, con rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

e) La fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o la visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante ed il suo documento di identità per le persone giuridiche;

f) La copia della contabile relativa al versamento mediante bonifico bancario della cauzione (pari almeno al 15 % del prezzo del lotto per cui si concorre).

Ogni interessato è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei singoli lotti personalmente od a mezzo mandatario munito di **procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata**.

- Per i procuratori legali valgono le disposizioni di cui agli artt. 579 comma III e 583 c.p.c.: in tal caso il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà comunicare al Curatore, a mezzo PEC entro 3 gg dall'aggiudicazione provvisoria, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

Saranno in ogni caso escluse dalla procedura eventuali offerte sottoposte a termini o condizioni.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avrà luogo il giorno 18.09.2020 alle 14:30 in Bologna alla Via G. Garibaldi n. 7, presso lo studio del Notaio Alessandro Panzera, ove il curatore Avv. Augusto Imondi procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, con inizio dal lotto n. 1:

a) qualora risulti pervenuta, per il lotto scrutinato, un'unica valida offerta, si determinerà l'aggiudicazione provvisoria, anche in assenza dell'offerente;

b) qualora risultino pervenute, per il lotto scrutinato, più offerte valide, di cui una soltanto pari o superiore al prezzo base, si determinerà l'aggiudicazione provvisoria in favore di quest'ultima, anche in assenza dell'offerente;

c) qualora risultino pervenute, per il lotto scrutinato, più offerte valide tutte di valore inferiore al prezzo base, oppure tutte di valore pari o superiore al prezzo base il Curatore procederà, seduta stante, ad una gara tra gli offerenti secondo le seguenti modalità:

- verrà assunta, quale prezzo base, la migliore offerta pervenuta;
- il Curatore inviterà, dunque, gli aventi titolo ad effettuare rilanci in aumento per l'importo di Euro 1.000,00 (mille/00) o multiplo di Euro 1.000,00 (mille/00), entro il termine massimo di 60 secondi, e così di seguito;
- al termine della gara i lotti verranno aggiudicati in via provvisoria a coloro che saranno risultati i migliori offerenti in aumento.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Una volta determinata l'aggiudicazione provvisoria, il Curatore, a norma dell'art. 107 comma IV L.F., potrà sospendere la vendita qualora pervenga, **entro gg. 8.**, anche a mezzo posta certificata (all'indirizzo della procedura f41.2015santamariacapuavetere@pecfallimenti.it), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo già offerto.

Il Curatore procederà successivamente, a norma dell'art. 107 comma V L.F., a relazionare al G.D.; quest'ultimo, anche in sostituzione del Comitato dei Creditori, potrà eventualmente esercitare le prerogative di cui all'art. 108 L.F. oppure **disporre l'aggiudicazione definitiva**.

TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il saldo del prezzo per l'acquisto di ciascun lotto dovrà essere versato al Fallimento entro la data dell'atto pubblico di trasferimento, che verrà rogato dal Notaio Alessandro Panzera in Bologna, entro gg 60 dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva nei confronti dell'avente diritto, che il Curatore invierà alla PEC da questi indicata.

Le spese della vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per imposte, atti, e competenze del notaio ecc.) e i connessi oneri fiscali saranno a carico esclusivo dell'acquirente, così come saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA (in mancanza dei presupposti della esenzione) oppure non trovi applicazione il meccanismo del *reverse charge*, l'acquirente sarà tenuto a versare l'imposta unitamente al saldo del prezzo.

Per i compensi del notaio verranno considerati i parametri predefiniti nell'apposito prospetto allegato all'avviso di vendita (**Allegato n. 5**).

Per tutto quanto non previsto varranno le norme di legge.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, o delle spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il curatore, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza).

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al delegato alla vendita.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al notaio delegato) e poi al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra indicate potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile.

PRECISAZIONI

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c., 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili

realizzati in violazione della normativa urbanistico 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 DPR 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni interessato potrà prenotare una visita degli immobili prendendo contatti con il Curatore (nei giorni dal lunedì al venerdì), al numero di telefono 0823.355246: dalle ore 10:00 alle 12:00 e dalle ore 17:00 alle ore 19:00.

AVVERTENZE

Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate su disposizione del G.D. ai sensi dell'art. 108 L.F., dal curatore con spese a carico dell'aggiudicatario, salvo la sentenza dichiarativa di fallimento.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per le tutte le spese di trasferimento.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sui siti internet: www.tribunalesantamariacapuavetere.it;
www.tribunale.bologna.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it;
- c) sui quotidiani "Il Resto del Carlino" e "Corriere di Bologna";
- d) sul sito della procedura www.fallimentoedilatellana.it, laddove saranno disponibili anche: la perizia estimativa del 07.10.2019; la certificazione notarile del 24.01.2017; le visure catastali; l'autorizzazione alla vendita del G.D; il prospetto per il computo dei compensi del notaio.

La pubblicazione sui quotidiani e sui siti internet avrà ad oggetto un estratto dell'avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice Delegato; nome del Curatore ed indicazione del suo recapito telefonico; diritto reale oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); notizie ex art 173-quater disp. att. c.p.c.; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché il valore; i siti Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati) e dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno omessi, in ogni caso, dall'estratto pubblicato sui quotidiani, il nome del fallito, nonché i dati catastali ed i confini del bene.

La curatela notificherà, entro il termine di trenta giorni, un estratto del presente avviso a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Della prova della pubblicità elettronica ed a mezzo stampa, sarà fatto carico alla Curatela fallimentare che procederà ad allegare i giustificativi pubblicitari in Cancelleria all'esito della gara allegandoli al relativo verbale.

S. Maria C.V. li

IL CURATORE