

TRIBUNALE DI FORLÌ

SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento GIUNCHI GIORDANO SRL n°54/12**

fallimento sprovvisto di C.d.C

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il Dott. Gian Piero Bellinato, Curatore del Fallimento n. 54/2012 del Tribunale di Forlì, sulla base:

- dell'originario programma di liquidazione ex art. 104 ter l.f. depositato il 26.04.2013, nel quale veniva previsto che la vendita dei fabbricati presenti nella procedura avvenisse mediante opportune "procedure competitive" ex art. 107 l.f. e senza l'intervento dello stesso G.D.;
  - della successiva modifica dello stesso programma autorizzata dal G.D. in data 13.01.2018, nella quale veniva preventivamente fissata la misura della progressiva riduzione delle basi d'asta,
  - dell'incarico già autorizzato e conferito, in data 24 novembre 2015, alla società I.T. Auction srl di Faenza (RA), quale "soggetto incaricato alla vendita" dei beni immobili della procedura,
- con la presente

A V V I S A

che il giorno **09 Marzo 2018 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 immobili appartenenti alla procedura:

**Descrizione dei beni**

**LOTTO 2 - ASTA 489: n.2 posti auto scoperti in area comune siti in località S. Croce di Bertinoro (FC), via Fonde di 12 mq ognuno, identificati al N.C.E.U. al fg. 18 part. 13 sub.10 (cat. C/6, cl.1, cons.12 mq, R.C. 29,13, piano T) e sub.19 (cat. C/6, cl.1, cons.12 mq, R.C. 29,13, piano T).**

**Prezzo base d'asta € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)**

**LOTTO 3 - ASTA 490: n.2 posti auto scoperti in area comune siti in località S. Croce di Bertinoro (FC), via Fonde di 12 mq ognuno, identificati al N.C.E.U. al fg. 18 part. 13 sub.17 (cat. C/6, cl.1, cons.12 mq, R.C. 29,13, piano T); sub.18 (cat. C/6, cl.1, cons.12 mq, R.C. 29,13, piano T)**

**Prezzo base d'asta € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)**

**LOTTO 4 - ASTA 491: 1) Capannone artigianale sito a Forlì in via Schiapparelli n.5, con annesse due unità destinate ad ufficio con ingresso separato, comprese aree comuni esterne e interne all'edificio; 2) Unità di civile abitazione, annessa al suddetto corpo di fabbrica artigianale, sita a Forlì in via Schiapparelli n.5, comprese aree comuni esterne e interne all'edificio, cantina e centrale termica al piano interrato; 3) Garage e ripostiglio al piano interrato siti sempre a Forlì in via Schiapparelli n.5 - Unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Forlì: fg. 119, part. 434, sub.8 (cat. D/7, R.C. 4.980,00, piano T-1); fg 119, part. 434, sub.9 (cat. A/3, cl.3, cons. 6 vani, R.C. 433,82, piano T.-1 ); fg 119, particella 434, sub.6 (cat. C/6, cl.2, cons. 43 mq, R.C. 190,99, Piano S1.); fg 119 part. 434, sub.7 (BCNC a tutti i sub); ditta catastale registrata al N.C.T. del Comune di Forlì: lotto di terreno identificato al foglio 119, particella 434 di are 15 ca 74, qualità "ente urbano"  
Prezzo base d'asta € 280.000,00 (euro duecentottantamila/00)**

### **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 sull'allegato Disciplinare di gara (Allegato A).

Il presente avviso di vendita viene pubblicato sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com); gli interessati all'acquisto dovranno registrarsi sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) secondo le condizioni e le modalità riportate sull'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, presso lo studio del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli in via Mentana n.4 – 47121 Forlì (FC), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 05/03/2018, antecedente alla gara per la vendita del LOTTO di interesse, un'offerta irrevocabile d'acquisto.**

Ogni offerta dovrà essere relativa ad un'unica asta (in caso di interesse a più lotti dovranno essere presentate distinte offerte) 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, ognuna di queste offerte dovrà essere rispettivamente presentata in busta chiusa, senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fall.to n. 54/2012 Tribunale di Forlì, Curatore Dott. Gian Piero Bellinato, asta del 09/03/2018", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere i seguenti elementi:

- Offerta irrevocabile di acquisto per il LOTTO di interesse del fallimento 54/2012 contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale di IT Auction, pena la nullità dell'offerta, oltre imposte di legge, commissioni di IT Auction s.r.l. e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario per quanto attiene al LOTTO di

interesse; tale offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto, di cui viene pubblicato un fac simile sul portale on line.

- 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 sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com).
- 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 mail 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;
- Se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e di quello dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- 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;
- Se l'offerente è una società: 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;
- Espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
- Espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni e modalità di vendita ivi indicate;
- Le condizioni specifiche e generali di IT Auction pubblicate sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) firmate dal partecipante;
- Un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento Giunchi Giordano srl, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ovvero copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Fallimento Giunchi Giordano srl, **IBAN: IT 47 Y 06010 67740 100000590001;**

- L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO di interesse a titolo di commissioni a favore di IT Auction s.r.l., come da indicazioni contenute e paragrafo "Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà".
- 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 quivi 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 quivi previste.
- La dichiarazione di accettazione preventiva ed incondizionata, delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente bando;
- Codice alfanumerico personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.

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

Alle ore 09:00 del giorno 08/03/2018 il Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli procederà all'apertura delle buste, verificherà l'identità degli offerenti e quindi, ove le offerte irrevocabili di acquisto validamente pervenute entro i termini previsti siano ammesse alla gara, procederà ad abilitare 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 fatte per i beni.

**L'asta si svolge sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) il giorno 09/03/2018 dalle ore 10:00 alle ore 12:00.**

Tutti gli offerenti abilitati devono accedere al sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) tramite le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito. Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 09/03/2018.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00 per tutti i lotti.

Le modalità di presentazione delle offerte sono descritte nell'allegato Disciplinare di gara (Allegato A), cui integralmente si rinvia.

Al termine dell'asta, in assenza di ulteriori rilanci, 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 pervenuta prima presso lo studio del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli tra quelle con importo più alto.

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.

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

**1 (Pagamenti)** - L'intero prezzo battuto all'asta dovrà essere versato direttamente alla Procedura entro **120 giorni** dall'aggiudicazione o tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura fallimentare da depositare presso lo studio del curatore o con bonifico bancario intestato a Fallimento Giunchi Giordano srl, **IBAN: IT 47 Y 06010 67740 100000590001**.

IT Auction dispone che le proprie commissioni, oltre l'iva di legge, le vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a IT Auction s.r.l., entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione.

La commissione di IT Auction si calcola in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile ed è pari a:

<b>Valore di vendita</b>	<b>Compenso IT Auction</b>
<b>Oltre € 700.001</b>	1,5% del valore di vendita
<b>Da € 300.001 fino a € 700.000</b>	2% del valore di vendita
<b>Da € 150.001 fino a € 300.000</b>	2,5% del valore di vendita
<b>Fino a € 150.000</b>	3% del valore di vendita, con un minimo di € 1.000,00

**2 (Stipula dell'atto di vendita)** - La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio incaricato per la presente asta o presso altro notaio che le parti indicheranno, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 108, 1° co., L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il

perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

**3 (Informazioni e dichiarazioni)** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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 onere, qualora fosse richiesto;

**4 (Regolarità urbanistica e altre disposizioni)** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica dell'immobile sopra indicato 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, gli oneri tributari connessi alla vendita (imposta di registro o IVA, secondo la normativa fiscale vigente) e le 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)** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro, o IVA, secondo la normativa fiscale vigente; 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 alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore 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 al Curatore 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 dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all' anno precedente;

**10 (Trasferimento della proprietà)** - 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, nell'entità che verrà comunicata a cura del Curatore.

**11 (Consegna)** - Gli immobili verranno consegnati all' acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli

opponibili alla procedura.

### **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 del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura.

Si precisa che la vendita dei suddetti beni immobili è da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto 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 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 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 immobili@realestatediscount.com ed al Curatore.

I beni oggetto delle aste si trovano nel Comune di Bertinoro (LOTTO N.2 e LOTTO N.3) e di Forlì (LOTTO N.4). Per prenderne visione bisogna necessariamente fissare un appuntamento con il Curatore fallimentare, contattando IT Auction con congruo anticipo.

A tale scopo dovranno inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo mail immobili@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 farà pervenire risposta.

Forlì, 15 gennaio 2018

Firmato, il Curatore, Dott. Gian Piero Bellinato