

TRIBUNALE DI FORLÌ

FALLIMENTO n. 56/2014

CURATORE DOTT.SSA KATIA PIRACCINI

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA VACCA

e

FALLIMENTO n. 51/2017

DOTT.SSA TECLA SUCCI

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA VACCA

## AVVISO DI VENDITA

La Dott.ssa Katia Piraccini con studio in Cesena (FC), via Piave 175, Curatore del Fallimento Pavital PS srl del Tribunale di Forlì e la Dott.ssa Tecla Succi con studio in Forlì, Corso Mazzini n. 54, Curatore del Fallimento Pavital srl del Tribunale di Forlì

## AVVISANO

che il giorno **21 Settembre 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, del seguente bene:

### **LOTTO UNICO – ASTA N. 3675 : COMPLESSO ARTIGIANALE CON 2 CAPANNONI**

FALLIMENTO PAVITAL PS srl: piena proprietà dei seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI, Foglio 188, particella 213, cat. D/7 rendita euro 2.703,16, a Forlì in via Gramadora 15/17, piano T – 1; CATASTO TERRENI, Foglio 188, particella 279, seminativo arboreo, classe 2 – mq. 40, reddito dominicale euro 0,39 e reddito agrario euro 0,26, Foglio 188, particella 213, Ente Urbano mq. 1.335.

FALLIMENTO PAVITAL srl: piena proprietà dei seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI, Foglio 188, particella 276, sub 2, cat. D/7, rendita euro 8.090,50, piano T-1, a Forlì in via Gramadora 15/17; Foglio 188, particella 276, sub 1, cat. F/3 fabbricato "in corso di costruzione" a Forlì in via Gramadora; CATASTO TERRENI, Foglio 188, particella 280, seminativo arboreo, classe 2, mq. 186; reddito dominicale euro 1,80 e reddito agrario euro 1,20, Foglio 188, particella 276, Ente Urbano mq. 6.129.

Il lotto oggetto della presente vendita è di proprietà di due differenti procedure concorsuali e sono venduti in **maniera congiunta ed inscindibile al prezzo complessivo base d'asta di euro 1.398.000,00** (unmilionetrecentonovantottomila/00 euro).

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alle perizie di stima, alle integrazioni di perizia di stima e ai documenti pubblicati in allegato al bando, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

#### **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 via Mentana 4 ,Forlì (FC), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17/09/2018 antecedente alla gara per la vendita del LOTTO UNICO un'offerta irrevocabile d'acquisto unica ed inscindibile.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà pervenire in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Fall.to n. 56/2014 e n. 51/2017 Tribunale di Forlì - Curatori Dott. Piraccini Katia e Dott. Tecla Succi, asta del 21/09/2018*", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere:

**1.offerta irrevocabile unica di acquisto per il LOTTO UNICO dei fallimenti 56/2014 e 51/2017**

contenente l'indicazione del prezzo complessivo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale di IT Auction, pena la nullità dell'offerta, pari ad Euro 1.398.000,00 (unmilionetrecentonovantottomila/00 euro), oltre imposte di legge, commissioni di IT Auction s.r.l. e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario per quanto attiene al LOTTO UNICO; tale offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto, di cui viene pubblicato un fac simile sul portale on line.

**2.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).**

**3.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 occorre**

- indicare il regime patrimoniale ex legge 151/75; se è in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
4. Se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e del codice fiscale (e di quello dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
  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;
  6. Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità e del codice fiscale 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;
  7. Espressa indicazione di aver preso visione delle relazioni di stima e delle integrazioni alle relazioni di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
  8. Espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni e modalità di vendita ivi indicate;
  9. Le condizioni specifiche e generali di IT Auction pubblicate sul sito [www.realestatediscount.com](http://www.realestatediscount.com) firmate dal partecipante;
  10. Un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento PAVITAL SRL per un ammontare complessivo pari al 5% del prezzo offerto a titolo di cauzione ovvero copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Fallimento PAVITAL SRL, IBAN: "IT 73 J 03273 13201 000100106589".
  11. L'impegno a corrispondere una percentuale sul prezzo finale di vendita del LOTTO UNICO a titolo di commissioni a favore di IT Auction s.r.l., come da indicazioni e tabella contenute nel paragrafo "Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà".
  12. 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 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 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.

13. La dichiarazione di accettazione preventiva ed incondizionata, delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente bando;

14. Codice alfanumerico personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.

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

Alle ore 9:30 del giorno 19/09/2018 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 21/09/2018 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 21/09/2018.

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 € 5.000,00 (cinquemila/00 euro).

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, trasferimento della proprietà, inadempimento e disposizioni finali**

**Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alle procedure entro 60 giorni dall'aggiudicazione tramite assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura Fallimento

Pavital PS srl per la sua quota proporzionalmente spettante e Fallimento Pavital srl per la sua quota proporzionalmente spettante, da depositare presso lo studio del Curatore Dott. Tecla Succi, in Corso Mazzini 54, Forlì o con bonifici bancari intestati all'ordine del Fallimento Pavital PS srl (IT76E0612023901CC0010536617) e Fallimento Pavital srl (IT73J0327313201000100106589). Le quote di rispettiva spettanza dei due fallimenti, rispetto al prezzo di aggiudicazione, saranno comunicate tempestivamente dai curatori all'aggiudicatario.

Tutti gli oneri anche fiscali (es. iva, imposta di registro, imposte catastali e ipotecarie, bolli, spese per relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le competenze notarili per il perfezionamento del trasferimento sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

IT Auction dispone che le proprie commissioni, 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:

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

**Stipula degli atti di vendita** - La stipula degli atti 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.

**Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (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 alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le

indicazioni e gli accertamenti operati dai medesimi stimatori. 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 incombenza, qualora fosse richiesto;

**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.

**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.

**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;

**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;

**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, spese condominiali 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 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;

**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.

**Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose; si precisa che negli immobili di PAVITAL SRL sono presenti i beni mobili inventariati rispetto ai quali il fallimento sta provvedendo alla vendita.

**Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e le procedure avranno 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 del complesso immobiliare 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 [info@realestatediscount.com](mailto:info@realestatediscount.com) ed al Curatore.

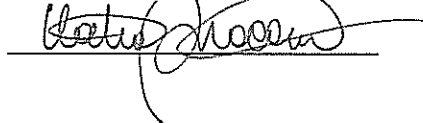
I beni oggetto delle aste si trovano a Forlì, località Villa Selva. Per prenderne visione bisogna necessariamente fissare un appuntamento con il custode giudiziale, contattando IT Auction con congruo anticipo.

A tale scopo dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo mail [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 farà pervenire risposta.

Forlì, li 05/06/2013

Curatore

Dott.ssa Katia Piraccini



Curatore

Dott.ssa Tecia Succi

