



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Controllata del Patrimonio n. 10/2022

Giudice Delegato: Dott. ssa Alessandra Mirabelli

Liquidatore: Dott. Cesario Verde

BANDO DI VENDITA

il presente documento (in seguito “**Bando di Vendita**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare lo svolgimento della procedura di vendita di quanto *infra* descritto, ai sensi dell’art. 275 CCII (in seguito “**Procedura di Vendita**”) giusto decreto dell’Ill.mo signor Giudice Delegato del 22/05/2023 (allegato “autorizzazione alla vendita”)

L’Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Bologna (*Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, corrente in Castenaso, Via Ca’ dell’Orbo n. 33 C.F. 01884100346 P.IVA 01652401207*) in qualità di soggetto specializzato in persona del suo legale rappresentante pro-tempore

AVVISA

che il giorno **20 Giugno 2024 ad ore 17:00** avrà luogo la vendita/gara competitiva telematica sincrona mista dell’immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate

LOTTO UNICO

piena ed esclusiva proprietà di terreno agricolo, privo di sovrastanti fabbricati, situato in Comune di Savignano Sul Panaro (MO), Frazione Mulino, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7, mappale 217, seminativo arborato, della superficie di mq. 4.167 ca, classe 1, reddito dominicale euro 36,59, reddito agrario euro 34,43

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Panaro:

Foglio 7, mappale 217, seminativo arborato, della superficie di mq. 4.167 ca, classe 1, reddito dominicale euro 36,59, reddito agrario euro 34,43

PREZZO BASE: € 5.650,00 (euro cinquemilaseicentocinquanta /00)

OFFERTA MINIMA: € 4.237,50 (euro quattromiladuecentotrentasette//50)

CAUZIONE: 20% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 300,00



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero e vacuo da persone e cose nella disponibilità degli organi della procedura

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA MISTA

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima sopra indicata.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.asteivg.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf;

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie srl, con sede in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33 (di seguito "IVGBOLOGNA")

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.asteivg.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

IVGBOLOGNA potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate da IVGBOLOGNA al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite:



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

- offerente cartaceo e telematico: bonifico bancario sul conto corrente separato/conto cauzioni ex L. 27 dicembre 2013 n. 147 identificato dal seguente **IBAN: IT07D0538737070000003870078** intestato a **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE E FIDUCIARIE SRL**. Conto corrente intrattenuto presso BPER BANCA SPA, Filiale di San Lazzaro di Savena, Via Emilia n. 149.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita (pertanto entro le ore 12:00 del 19 giugno 2024).

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla vendita.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari direttamente con bonifico allo stesso IBAN dal quale è stato effettuato l'accredito.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile bancaria di avvenuto pagamento):
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che sottoscrive l'offerta – legale rappresentante, etc - ;

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata presso L'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33.

IVGBOLOGNA utilizzerà il portale www.asteivg.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte da IVGBOLOGNA solo nella data ed all'orario fissati per la vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.asteivg.fallcoaste.it,



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;

- offerente cartaceo: mediante presenza presso L'Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, in Castenaso (BO), loc. Villanova, Via Ca' dell'Orbo n. 33.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.asteivg.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 300,00; in caso di gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione verrà disposta in favore del maggiore offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **IVGBOLOGNA procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure inviando una email ad IVGBOLOGNA, alla seguente e mail: ivgbolognaimmobili@astagiudiziaria.com

4 - Trasferimento del bene – Atto Notarile – Notaio dott. ssa Stefania Albini

A garanzia della correttezza e della trasparenza della procedura competitiva, **il trasferimento del bene avverrà con rogito davanti al Notaio STEFANIA ALBINI**, con studio in Funo di Argelato (BO), Via Don Francesco Pasti, 36, iscritta al Distretto Notarile di Bologna, tel. 051/0874922, indirizzo e-mail salbini@notariato.it. Il cui onorario ed accessori, oltre i relativi costi di trasferimento, nonché le imposte e tasse determinati per il trasferimento del bene ai sensi della disciplina vigente, bolli ed onorari connessi e relativi al trasferimento saranno a totale ed integrale carico di parte aggiudicataria. Le spese e gli onorari notarili per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno sostenute dalla procedura (*come infra meglio specificato*).

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere al soggetto specializzato alla vendita ex art. 216 comma 12 CCII: **Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl, il diritto di asta nella misura di € 600,00 + iva entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione, previa elaborazione della relativa fattura.**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). La vendita è soggetta alle imposte: I.V.A., e/o imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali dovranno essere versati in favore del Notaio rogante (ad eccezione dell'IVA se applicabile alla vendita) nel termine medesimo previsto per il saldo del prezzo unitamente all'onorario notarile ed accessori, oltre i relativi costi di trasferimento, bolli ed onorari connessi e comunque entro la data fissata per il rogito. A tal fine, dopo l'aggiudicazione provvisoria, il Notaio provvederà a comunicare all'aggiudicatario gli importi dovuti per addivenire al trasferimento di proprietà e alle attività connesse ed il relativo onorario ed accessori per il



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

confezionamento dell'atto di trasferimento immobiliare. Il Notaio, previo accordo con il Curatore, convocherà presso il proprio studio – entro 45 giorni dall'avvenuto saldo del prezzo o contestualmente al saldo prezzo – l'aggiudicatario a mezzo pec o a mezzo posta elettronica ordinaria da inoltrarsi almeno sette giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto di compravendita immobiliare. **Successivamente all'aggiudicazione seguirà specifica comunicazione con invio delle coordinate bancarie per effettuare i pagamenti afferenti al saldo prezzo ed i pagamenti relativi agli oneri di trasferimento ivi compreso l'onorario ed accessori notarile per l'atto di trasferimento immobiliare.**

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo successivamente all'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Notaio rogante.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, IVGBologna potrà indire un nuovo esperimento di vendita.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni, successivamente all'emissione dell'atto di trasferimento della proprietà dal Liquidatore o da soggetto dallo stesso appositamente delegato. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali

condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (se purgabili) saranno cancellate tempestivamente, dopo il saldo del prezzo a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo – punto 6-);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del presente procedimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti).

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo esistente sull'immobile sarà ordinata dal giudice competente, successivamente al saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 217 comma 2 CCII. Gli adempimenti – *che potranno avvenire anche successivamente alla stipula del rogito notarile* - le spese e gli onorari notarili per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno sostenute dalla procedura. A tal fine si comunica che dalla ricognizione storico ventennale **non sussistono iscrizioni pregiudizievoli** e che risulta **trascritta la sentenza del Tribunale intestato R.G. 10/22 di apertura della Liquidazione Controllata del Patrimonio.**



TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE FALLIMENTARE

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita; di accedere per verifica fisica all'immobile tramite il soggetto specializzato IVGBologna od eventuale coadiutore nominato dalla procedura. A tal fine le richieste di accesso possono essere richieste a mezzo e-mail all'indirizzo di posta elettronica ivgbolognaimmoibli@astagiudiziaria.com.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e 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 vendita in qualsiasi momento ex art. 217 CCII. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'avviso di vendita e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Bologna.

9 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 216 comma 5 CCII secondo le modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita e degli allegati, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astagiudiziaria.com; www.ivgbologna.it; www.fallcoaste.it; www.asteivg.fallcoaste.it; www.immobiliare.it siti abilitati alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., iscritti all'elenco A istituito presso il Ministero della Giustizia di proprietà e/o gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici previsti dagli artt. 3 e 4 del D.M. 31/10/2016.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Castenaso, li 24 aprile 2024

Istituto Vendite Giudiziarie e Fiduciarie Srl
(soggetto specializzato ex art. 216 comma 12, CCII)

Il Direttore
Avv. Emanuele Bracci

The image shows a circular stamp on the left with the text "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE Tribunale di Bologna" and a star in the center. To the right of the stamp is a large, stylized handwritten signature in black ink.