
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Commissario Liquidatore dott. Francesco Milani rende noto che, ai sensi dell'art. 210 L.F. e vista l'autorizzazione del Ministero delle Imprese del Made in Italy (Direzione Generale Servizi di Vigilanza - Divisione IV), prot. 52747.23-07-2024, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

fissata per il giorno **18 luglio 2025 alle ore 11.00** innanzi al Notaio Ernesto Cudia presso il suo studio in Firenze (FI), Via Marsilio Ficino nn. 2/4, dei seguenti beni immobili, costituenti lotto unico, secondo le modalità di seguito esposte:

1) DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1 composto dai seguenti enti immobiliari siti nel Comune di Faenza (RA), loc. Fossolo (Area Case Bianche), ricadenti nel Progetto Unitario di Iniziativa Privata in attuazione della scheda n. 185 "Area Case Bianche" del P.R.G. del suddetto Comune:

1.1) piena proprietà di unità immobiliare urbana da destinare a uso abitativo con accesso da Via Gramignana n. 7 e facente parte di più ampio fabbricato composto da cinque alloggi. L'unità ha una struttura a terratetto disposta su piano terra (zona da destinare a soggiorno, cucina, servizio igienico, ripostiglio, oltre corte esclusiva di accesso carrabile e pedonale e portico sul fronte, e corte tergaie sul retro), primo piano (da destinare a camera principale, due camere secondarie, servizio igienico disimpegno, oltre balconi uso loggia coperti dal tetto sul fronte e balconi scoperti sul retro) e sottotetto praticabile con altezza al colmo di 1,8 m. La superficie commerciale è di circa 121,00 mq (al lordo delle strutture murarie ed escludendo balconi, portici, sottotetto e giardini). L'immobile è in corso di costruzione, completato all'esterno e al grezzo internamente, privo di massetti, intonaci e finiture. Gli impianti tecnologici risultano mancanti a eccezione delle canalizzazioni principali di scarico dei reflui domestici e delle relative camere di accumulo interrato. L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA) nel foglio di mappa 21, part. 116, sub. 6, categoria in corso di costruzione, oltre percorso pedonale e box contatori, a comune con gli altri subalterni, censiti nel medesimo foglio e particella, sub. 12, categoria B.C.N.C.;

1.2) quota proprietà di 84,218/1000 di appezzamenti di terreni privati ad uso pubblico, destinati a viabilità, parcheggi e verde. Trattasi di aree completamente urbanizzate con tutte le dotazioni di servizi realizzati in conformità alle prescrizioni dell'atto unilaterale di obbligo del suddetto Progetto Unitario di Iniziativa Privata in attuazione della citata scheda n. 185 "Area Case Bianche", da perfezionarsi con la

costituzione a titolo gratuito di servitù di uso pubblico da parte dei comproprietari in favore del Comune di Faenza. I comproprietari devono inoltre farsi carico delle manutenzioni per il mantenimento dell'agibilità e utilizzabilità delle aree riguardo alla destinazione d'uso prevista dal Progetto Unitario nel rispetto del predetto atto di obbligo. I terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di Faenza (RA), nel foglio di mappa 21, part. 114, qualità seminativo, classe 3, sup. are 18 cent. 15, R.D. € 11,15, R.A. € 12,19 e part. 115, qualità seminativo, classe 3, sup. are 20 cent. 80, R.D. € 12,78, R.A. € 13,96.

Prezzo base offerte irrevocabili	€ 66.000,00
Aumento minimo in caso di gara	€ 3.300,00

Gli enti immobiliari sono meglio descritti nella perizia estimativa e nella relativa nota di aggiornamento in atti redatte dall'Ing. Francesco Grazzini di Firenze, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione degli stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. I beni sono liberi.

2) CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita in lotto unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù.

I beni verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie, che saranno cancellate successivamente alla vendita a spese dell'acquirente ai sensi dell'art. 5 della L. n. 400/75.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura e, quindi, le eventuali differenze di consistenza non potranno in ogni caso dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, da intendersi anche rispetto alla L. n. 47/85 e al D.P.R. n. 380/01, a vincoli, servitù, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti. Di conseguenza, anche l'eventualità di vizi, di mancanza di qualità o di difformità delle cose vendute, nonché la sopravvenienza di oneri di qualsivoglia genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili, o comunque non evidenziati nelle perizie in atti, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. È onere dell'offerente verificare, sotto la propria e unica responsabilità, lo stato dei beni con congruo anticipo, avvisando la procedura di eventuali incongruenze e/o non conformità anche a normative specifiche di Legge.

Gli adeguamenti per eventuali difformità a prescrizioni di Legge, ad atti della Pubblica Amministrazione e a regolamenti saranno a carico esclusivo dell'acquirente. Si segnala l'obbligo per l'acquirente del lotto di addivenire con gli altri comproprietari alla costituzione a titolo gratuito della servitù di uso pubblico per le

aree private comuni destinate a verde, parcheggio e viabilità in favore del Comune di Faenza, e l'impegno al mantenimento di tali aree agibili e utilizzabili per lo scopo cui sono destinate in conformità al citato atto di obbligo costituente parte integrante del Progetto Unitario di Iniziativa Privata.

Si segnala altresì che il permesso a costruire in forza del quale è stata edificata l'unità immobiliare è scaduto. Pertanto per il completamento delle opere, l'acquirente, a propria cura e spese, dovrà presentare una nuova pratica ai sensi dell'art. 5 della L. n. 73/10 (ex art. 6, co. 2 lett. a, del D.P.R. n. 380/01) e un nuovo progetto per gli impianti, redigere le certificazioni di legge, nonché provvedere all'accatastamento dell'unità immobiliare per destinarla a civile abitazione e richiederne l'agibilità.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce per gli organi della Liquidazione obbligo di alienazione nei confronti degli offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, non dà alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale del contenuto della perizia estimativa, della relativa nota di aggiornamento e degli altri documenti allegati che formano parte integrante del presente avviso, sia per la descrizione dei beni che per l'individuazione delle caratteristiche degli stessi, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

3) MODALITÀ DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare in busta chiusa e sigillata presso lo studio del Notaio Ernesto Cudia, in Firenze (FI), Via Marsilio Ficino nn. 2/4, personalmente o a mezzo di procuratore anche ex art. 579, co. 3, c.p.c. entro le ore 12.00 del giorno 17 luglio 2025 un'offerta di acquisto in bollo da € 16,00. L'offerta sarà irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c.

L'offerta potrà essere spedita al suddetto indirizzo anche a mezzo di raccomandata A.R. e sarà considerata valida se ricevuta entro lo stesso termine (ricevimento entro le ore 12.00), per il quale non farà fede l'invio, bensì l'effettiva ricezione che il Notaio annoterà sulla busta medesima.

L'offerta dovrà contenere la descrizione del bene, l'indicazione del lotto, il prezzo proposto e il termine del versamento, nonché riportare le generalità complete dell'offerente, il codice fiscale, un recapito telefonico, un indirizzo PEC e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale. Per le società o le imprese dovrà essere prodotta una visura camerale aggiornata dalla quale risultino la costituzione e i poteri conferiti all'offerente. In ogni caso dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica o del legale rappresentante pro tempore dell'offerente-persona giuridica.

L'offerta dovrà altresì indicare l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e dell'avviso di vendita, nonché di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, esonerando la Liquidazione da ogni responsabilità sulla condizione e conformità normativa degli stessi e di rinunciare a ogni garanzia, anche per vizi occulti e comunque non evidenziati in perizia.

Sull'esterno della busta dovranno essere indicati dal Notaio ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente depositerà l'offerta, gli estremi della procedura, la data della vendita e il numero del lotto.

All'offerta dovranno essere allegati assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione coatta amministrativa n. 208/11" emessi da banca operante sulla piazza italiana, per l'importo pari al 10% del prezzo proposto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, da imputare in conto prezzo in caso di aggiudicazione; l'offerente dovrà altresì allegare ulteriori assegni circolari intestati alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto infruttifero per spese e imposte.

L'offerta minima non dovrà essere inferiore al prezzo base del lotto e non trova applicazione l'art. 572 c.p.c.

Non saranno considerate valide le offerte per prezzi inferiori a quello base, così come le offerte subordinate in tutto o in parte a condizioni di qualsiasi genere.

Alla data fissata e presso il luogo sopra indicato, il Notaio banditore provvederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte e a deliberare sulle stesse innanzi agli offerenti, se presenti.

Di fronte a una pluralità di offerte valide, il Notaio indirà una gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. da tenersi nella stessa sede tra coloro che le avranno depositate, con base di partenza l'offerta più alta e aumento minimo indicato. Sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'ultimo offerente a cui non sarà seguita, nei tre minuti successivi, un'ulteriore offerta valida.

In presenza di unica offerta ovvero qualora, nel caso di più offerte, nessuno degli intervenuti intendesse partecipare alla gara, risulterà aggiudicatario provvisorio del lotto l'unico offerente, ovvero colui che avrà presentato l'offerta più elevata. Qualora venissero presentate più offerte uguali e nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato provvisoriamente all'offerta depositata per prima.

Ai sensi dell'art. 584 c.p.c. saranno prese in considerazione le offerte di acquisto in aumento di importo superiore almeno di un quinto al prezzo dell'aggiudicazione, pervenute anche a mezzo di raccomandata A.R. nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c. presso lo studio del Notaio banditore, entro le ore 12.00 del decimo giorno successivo alla data della provvisoria aggiudicazione, purché cauzionate ai sensi del citato primo articolo con assegni circolari non trasferibili emessi da banca operante su piazza italiana intestati a "Liquidazione coatta amministrativa n. 208/11", di importo pari

almeno al 20% del prezzo offerto. In tal caso il Notaio indirà una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il rilancio minimo indicato. Qualora nessuno degli offerenti partecipasse alla gara, il lotto verrà aggiudicato al soggetto che avrà depositato l'offerta migliorativa.

Alla scadenza del suddetto termine di dieci giorni, in assenza di offerte in rialzo, il Notaio procederà all'aggiudicazione definitiva al migliore offerente, che sarà comunicata dal Commissario Liquidatore con mezzo che dia prova dell'avvenuta ricezione.

Entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva avverrà la stipula dell'atto di compravendita innanzi al Notaio Ernesto Cudia, con cui l'aggiudicatario acquisterà la proprietà del lotto. L'aggiudicatario sarà tenuto, entro l'atto di trasferimento, a versare al Commissario Liquidatore il saldo prezzo (comprensivo di Iva), detratta la cauzione già corrisposta, a mezzo di assegni circolari non trasferibili emessi da banca operante su piazza italiana intestati a "Liquidazione coatta amministrativa n. 208/11" o a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, fornendo in quest'ultimo caso prova dell'avvenuta esecuzione dell'operazione.

Alla stipula, l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al pagamento integrale di diritti, oneri e spese, anche di natura fiscale, inerenti e conseguenti all'aggiudicazione e alla vendita, che dovranno essere assolti direttamente al Notaio.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario per mancato pagamento del saldo prezzo o delle spese nel termine sopra indicato, si applicherà l'art. 587 c.p.c. La procedura tratterà la cauzione e darà corso a una nuova vendita, con responsabilità dell'aggiudicatario decaduto per l'eventuale differenza tra i prezzi delle due vendite.

I beni verranno consegnati entro cinque giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento. Per quanto non disposto, si applicheranno, in quanto compatibili, le norme del C.P.C. relative alla vendita senza incanto.

4) REGIME FISCALE E SPESE

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese conseguenti e connesse all'aggiudicazione e al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, così come quelle di cancellazione dei gravami ai sensi del citato art. 5 della L. n. 400/75.

La vendita del lotto è soggetta ad Iva.

L'eventuale applicazione di aliquota ridotta per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti e al rilascio delle autocertificazioni previste dalla Legge da accertarsi al momento del trasferimento.

In caso di variazione di aliquote o di imposizione per modifiche legislative intervenute successivamente alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di Attestato di Prestazione Energetica e Certificato di Destinazione Urbanistica. Le eventuali spese per gli adempimenti catastali e per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Destinazione Urbanistica saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Spetteranno altresì a quest'ultimo le spese relative all'asporto e allo smaltimento di residui di qualunque genere eventualmente presenti nei luoghi.

Gli oneri conseguenti agli adempimenti previsti dal Progetto Unitario di Iniziativa Privata resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Commissario Liquidatore tel. 055 4633789 - e-mail fmilani@studiomilaninistico.it e lo studio del Notaio Ernesto Cudia tel. 055 580909 - e-mail ecudia@notariato.it; bando, perizia e allegati sono disponibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it. Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, 05 maggio 2025

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

(dott. Francesco Milani)

