

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n. 208/2011

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. n. 92386.14-05-2025, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

fissata per il giorno **18 luglio 2025** alle **ore 10.00** innanzi Notaio Ernesto Cudia presso il suo Studio in Firenze (FI), Via Marsilio Ficino nn. 2/4, dei seguenti beni immobili, costituenti lotti separati, secondo le modalità di seguito esposte.

1) DESCRIZIONE DEI BENI

Enti immobiliari in Brisighella (RA), lungo Via Stabilimento, ricadenti nella Scheda di Piano n. 28 del "P.R.G. 2000" di detto Comune denominata "Via Stabilimento", all'interno di un'area urbanizzata divisa in più lotti a cui si accede tramite strada privata finita e asfaltata; tale area è completa di tutte le dotazioni di sottoservizi realizzati e collaudati in conformità alle prescrizioni della convenzione urbanistica del Progetto Unitario in attuazione della suddetta scheda.

LOTTO 1

1.1) Piena proprietà di un lotto di terreno edificabile dislocato sul lato interno all'area, censito al N.C.T. del Comune di Brisighella (RA), nel foglio di mappa 60, part. 279, qualità seminativo arborato, classe 2, sup. are 06 cent. 36, R.D. € 4,43, R.A. € 4,11. Il lotto presenta una dimensione rettangolare di circa 20,0 m x 31,5 m, per una superficie complessiva di circa 636 mq, su cui in base ai vigenti strumenti urbanistici insiste una potenzialità edificatoria per 1.475 mc da realizzarsi mediante un intervento diretto di edilizia a prevalenza residenziale svincolato dal Progetto Unitario, oltre a un volume aggiuntivo di 590 mc disponibile per incentivi e promozione di bioedilizia;

1.2) Proprietà in quota di 388/1000 di un appezzamento di terreno completamente urbanizzato, costituente strada privata comune anche agli altri lotti del comparto, censito al N.C.T. del Comune di Brisighella (RA), nel foglio di mappa 60, part. 280, qualità seminativo arborato, classe 2, sup. are 04 cent. 14, R.D. € 2,89, R.A. € 2,67.

Prezzo base offerte irrevocabili € **65.000,00**

Aumento minimo in caso di gara € **3.250,00**

LOTTO 3

3.1) Piena proprietà di un lotto di terreno edificabile dislocato in fregio a Via Stabilimento, censito al N.C.E.U. del Comune di Brisighella (RA), nel foglio di mappa 60, part. 271, categoria area urbana, consistenza 460 mq. Il lotto presenta una dimensione pressoché rettangolare con un lato curvo che segue l'andamento della viabilità, con dimensioni di circa 23,5 m x 20,0 m, su cui in base ai vigenti strumenti urbanistici insiste una potenzialità edificatoria di 1.053 mc da realizzarsi mediante un intervento diretto di edilizia a prevalenza residenziale svincolato dal Progetto Unitario, oltre a un volume aggiuntivo di 421 mc disponibile per incentivi e promozione di bioedilizia;

3.2) Proprietà in quota di 281/1000 di un appezzamento di terreno completamente urbanizzato, costituente strada privata comune anche agli altri lotti del comparto, censito al N.C.T. del Comune di Brisighella (RA), nel foglio di mappa 60, part. 280, qualità seminativo arborato, classe 2, sup. are 04 cent. 14, R.D. € 2,89, R.A. € 2,67.

Prezzo base offerte irrevocabili € **47.000,00**

Aumento minimo in caso di gara € **2.350,00**

Gli immobili sono meglio descritti nelle perizie estimative, nonché nelle relative note 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 due distinti lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive.

I beni verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie, 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; 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 con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/01, a vincoli, servitù, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere. 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.

Gli adeguamenti per eventuali difformità a prescrizioni di Legge, ad atti della Pubblica Amministrazione e a regolamenti saranno a carico esclusivo dell'acquirente.

Si evidenzia la necessità di presentare a cura e spese degli acquirenti presso i competenti Uffici le pratiche necessarie per il rilascio dei permessi a costruire, che dovranno essere per consistenza e caratteristiche congruenti con quanto specificato nel Progetto Unitario di attuazione della suddetta Scheda di Piano n. 28.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle normative vigenti. Il presente avviso non costituisce per gli organi della procedura 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 delle offerte comporta la conoscenza integrale di quanto riportato nelle perizie estimative, nelle relative note di aggiornamento e negli 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 PARTECIPAZIONE, DI AGGIUDICAZIONE E DI TRASFERIMENTO DEI BENI

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 per ciascun lotto. 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 e il prezzo proposto, 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 e 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 dell'offerente-persona giuridica.

L'offerta dovrà altresì indicare l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e delle note di aggiornamento, dei loro allegati e dell'avviso di vendita, nonché di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si

trovano ritenendoli comunque idonei all'uso che intende farne, ed esonerando la Liquidazione da ogni responsabilità sulla condizione e conformità normativa degli stessi, con rinuncia 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 e ora 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 di ciascun 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 per ciascuno lotto, 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 per ciascun lotto. 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 per ciascun lotto 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 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 per il lotto.

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 banditore 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), detratto il deposito cauzionale già corrisposto, 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.

Le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno cancellate ai sensi dell'art. 5 della L. n. 400/75, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario Liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita di ciascun lotto e al pagamento del relativo prezzo, con spese a carico dell'acquirente.

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 dei lotti 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, del Certificato di Destinazione Urbanistica. Le eventuali spese per gli adempimenti catastali e per il rilascio 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.

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, perizie e allegati sono disponibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, 16 maggio 2025

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

(dott. Francesco Milani)

