



Esecuzione n. 92/17

TRIBUNALE DI FERRARA

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Stefano Giusberti**
Custode Giudiziario: **Dr. Aristide Pincelli**
Delegato alla vendita: **Dr. Aristide Pincelli**

AVVISO DI VENDITA

VIII ESPERIMENTO

presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni n. 62, avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita **Dr. Aristide Pincelli**

è stata fissata

Il giorno **4 Settembre 2020 alle ore 11,00** la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Stefano Baraldi, ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una più ampia descrizione del bene, l'esistenza di eventuali vincoli e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per la conformità urbanistico-edilizia e catastale:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di storico complesso immobiliare di grandi dimensioni, adibito a discoteca e sale da ballo/ritrovo con ampia area scoperta esterna, in larga parte adibita a parcheggio. L'immobile si trova in loc. Tamara, comune di Copparo, via Corrado Govoni e si compone di diverse sale di intrattenimento (liscio, moderno, latino-americano etc.), in larga parte corrispondenti ad ampliamenti e nuove edificazioni avvenute dal 1971 ad oggi. All'interno del complesso edilizio trovano inoltre collocazione numerose aree per servizi, magazzini, depositi, locali tecnici nonché un grande appartamento di civile abitazione, un'ampia area estiva e rilevanti spazi a parcheggio all'esterno. Superficie complessiva di circa 24.715,00 L'immobile risulta libero.

Prezzo base VIII esperimento € 234.000,00

Offerta minima Euro (inferiore del 25% rispetto al prezzo base): € 175.500,00

Rilancio minimo € 5.000,00

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate numerose e diffuse difformità interne, prospettiche e nella foronomia delle pareti esterne di tutte le unità, o porzioni, costituenti l'intero compendio immobiliare in esame. Regolarizzabili mediante Variazione catastale di aggiornamento

Non si dichiara conformità edilizia in quanto l'immobile presenta difformità interne e prospettiche riscontrate. Non autorizzati né previsti, ma presenti, num. 2 vani interrati adibiti a deposito/magazzino, regolarizzabili mediante pratica Edilizia in sanatoria e/o parziale rimissione in pristino dei luoghi.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Copparo sono state reperite numerose pratiche edilizie riportate dettagliatamente nella perizia di stima.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Servitù passiva di elettrodotto a favore di Enel - Società per Azioni derivante da "Costituzione di diritti reali a titolo gratuito" a rogito notaio S. Cacchi del 14/06/1994 di rep. 32794 trascritta a Ferrara il 05/07/1994 ai num. 8990/5869. Elettrodotto interrato a profondità di cm. 110, gravante il mapp. 124 del fg. 98 di Copparo.

(CREDITO FONDIARIO)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, **in marca da bollo da 16,00€**, direttamente presso lo studio del professionista Delegato sito in Ferrara, Via Garibaldi, 39, **entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita**;
- 2) Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita;
- 3) Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione, ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della miglior offerta;
- 4) L'offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - l'identificazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base ridotto fino ad 1/4, essendo quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto;
 - la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa

alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;

- la sottoscrizione dell'offerente.

- 5) L'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la Cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.;
- 6) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (quali ad esempio posti auto), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo ed allegando una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior valore; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri;
- 7) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- 8) Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (**"Proc. esecutiva n. 92/17"**), per un importo minimo pari **al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;
- 9) in caso di mancata presentazione dell'offerente all'udienza fissata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; se l'unica offerta è quella inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore procedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- 10) in caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal professionista delegato vi siano stati ulteriori rilanci;
- 11) in assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; non saranno prese in considerazione offerte

pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

- 12) il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- 13) nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal professionista delegato; se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta al professionista delegato nei cinque giorni successivi;
- 14) qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41, co. 5, del d.l.vo 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, salvo che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi nei limiti del valore di aggiudicazione, secondo quanto stabilito dalla norma da ultimo menzionata, sempre che il contratto non sia stato risolto, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di versamento del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e senza ulteriori autorizzazioni giudiziali, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, come indicati nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il restante 15%, destinato al pagamento delle spese, oltre alle imposte, sul conto corrente intestato alla procedura; in tal caso, il professionista delegato, prima della scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo ed in tempo utile per consentirgli di predisporre i pagamenti, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare direttamente al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare sul conto della procedura; qualora lo stesso professionista accerti che l'importo delle spese della procedura (comprendente dei compensi degli ausiliari, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami) supera la suddetta percentuale del 15%, ne darà tempestiva comunicazione al Giudice dell'esecuzione, indicando il presumibile ammontare delle spese e la somma che, detratte tali spese, potrà essere versata direttamente dall'aggiudicatario al creditore fondiario; il Giudice disporrà quindi il pagamento diretto di tale somma al creditore fondiario e il professionista delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare alla procedura;
- 15) l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di

credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura;

- 16) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 nell'elaborato dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione e stima dei beni;
- 17) i beni immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura; le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione da parte del Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento saranno menzionate nell'avviso di vendita;
- 18) se il bene aggiudicato è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- 19) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale saranno poste la metà del compenso liquidato in favore del professionista delegato e relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- 20) per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente provvedimento, si applicano le vigenti norme di legge;

Si precisa che le operazioni di vendita della presente procedura proseguiranno con modalità "analogica", in quanto l'ordinanza di vendita delegata è stata emessa in data antecedente al 10 aprile 2018, come disposto dal GE con provvedimento del 10.04.2018.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita **Dr. Aristide Pincelli**, Via Garibaldi n. 39 (FE) (tel. n. 0532/242371; indirizzo e-mail: aristidepincelli@studiomarinari.com) e sul sito internet www.asteannunci.it. e www.tribunaleferrara.it.

Ferrara, lì 4 giugno 2020

Il delegato alla vendita
(Dr. Aristide Pincelli)

