

TRIBUNALE DI PISTOIA
Fallimento n. 94/2018
AVVISO DI VENDITA

CON PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA

Il sottoscritto dott. Massimo Fanucci, curatore del fallimento Noleggia l'Evento S.r.l. in liquidazione, ai sensi dell'art. 107 della legge fallimentare

AVVISA

che il giorno **10.04.2019 alle ore 13.30**, presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del ramo di azienda, costituito da un immobile, da attrezzature, beni mobili e rimanenze, meglio descritto nella relazione estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal d.p.r. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del tribunale di Pistoia*" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Individuazione del LOTTO posto in vendita costituito dall'immobile, unitamente alle attrezzature, mobili e rimanenze e della relativa "Base di offerta".

LOTTO NR. 1 (Unico) Immobile, attrezzature, beni mobili e rimanenze.

a) Trattasi di immobile costituito da un laboratorio artigianale, situato in Quarrata, Via Bologna, 70, di superficie utile di mq. 564,15, posto su di un solo piano terra; all'interno risulta completo di servizi igienico-sanitari e di impianti idro-termici; altezza interna H= ml.5.55; lo stesso è stato utilizzato fino ad oggi come sede e come deposito attrezzature.

Confini: A nord sub.17 Cani Indrit; a sud sub 19 Tenditalia srl; a ovest Particella 530 Immobiliare Albachiaro di Tognelli Yvonne & C. s.a.s.; a est particella 754 Domus Immobiliare s.r.l..

Descrizione del Bene Immobile - Laboratorio artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Via Bologna 70, piano T "Laboratorio per arti e mestieri" porzione di più vasto edificio a destinazione produttiva

inserito nell'area industriale di Quarrata a nord di Viale Europa, in zona prossima al centro cittadino ed alla viabilità principale. L'edificio è stato realizzato negli anni 1987-1989, ha struttura portante e di tamponamento in c.a. e c.a.p. prefabbricata. I pannelli di tamponamento hanno superficie esterna con finitura in graniglia e infissi in lega di alluminio e ferro. La pavimentazione è in c.d. pavimento industriale a finitura colorata. La strada su cui è realizzato l'edificio risulta ancora di proprietà privata e non acquisita al patrimonio comunale. La porzione in stima confina con altre unità immobiliari ricavate all'interno del medesimo capannone sui lati nord e sud ed ha pertinenza esclusiva sui lati ovest (lato Via Privata che si dirama da Via Bologna) e est. La porzione di pertinenza lato ovest è in parte sede stradale benché di proprietà privata su cui hanno diritto di passo altre proprietà confinanti, di fatto aperta al pubblico senza condizioni e in parte minore di riservata all'uso esclusivo del capannone. Si rileva che nella cartografia di Regolamento Urbanistico tutta la pertinenza ovest -fino alla parete di tamponamento del laboratorio- è rappresentata come sede stradale.

La rappresentazione -che si presume derivare da errore materiale- può essere emendata, previa richiesta al Comune di Quarrata, ai sensi dell'art.21 della L.R.T. n. 65/2014. Il laboratorio ha al suo interno una vano in muratura destinato a servizio igienico con relativo disimpegno e un box costruito con profilati in lega di alluminio e ferro che ospita due vani destinati ad archivio amministrativo, ma presumibilmente usati di fatto come ufficio, benché privi di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno e quindi privi dei requisiti per uso diverso da quello legittimato; il box già rappresentato nei disegni di progetto è stato in seguito abusivamente sopraelevato. Il Laboratorio è in parte occupato da scaffalature e da strutture tubolari che in quota definiscono dei soppalchi costruiti in gran parte con strutture e piani in lamiera da ponteggi e comunque con strutture precarie e di facile smontaggio. Il laboratorio è inoltre in comunicazione diretta con l'unità immobiliare confinante a sud tramite vano porta che dovrà essere eliminato ricostituendo la continuità della parete divisoria. La stima del laboratorio è condotta portando in detrazione il costo della demolizione e smaltimento di tutte le strutture provvisorie e di quelle non sanabili, della richiusura del vano porta suddetto e di tutti i costi necessari alla legittimazione edilizia del bene che al momento risulta viziata da parziali difformità. Tali costi saranno in parte definiti analiticamente e in parte valutati con riduzione forfettaria del valore di riferimento per unità di superficie, come esplicitato nell'apposito paragrafo.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 23, Part. 755, Sub. 18, Categoria C3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 270.792,00 (ridotto del 25% € 203.000,00)

Prezzo di vendita: EURO 200.000,00 (duecentomilaeuro);

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Il tutto come rappresentato dalla perizia di stima dell'Arch. Sergio Fedi di Pistoia, allegata al presente bando che ne fa parte integrante, ed a cui si rimanda per ogni chiarimento si rendesse necessario.

b) Attrezzature, beni mobili, rimanenze. Trattasi delle attrezzature, beni mobili e rimanenze inventariati da curatore con l'assistenza del Cancelliere Rag. Cinzia Camera a partire dal 04.01.2019 e depositato in cancelleria in data 19 febbraio 2019.

Valore di stima 144.000,00.

L'inventario, completo dei valori di stima, viene allegato al presente bando e ne fa parte integrante.

Prezzo di vendita € 120.000,00 (centoventimilaeuro).

Prezzo del lotto offerto in vendita a) + b) = € 320.000,00 (trecentoventimilaeuro)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Offerta minima: € 320.000,00 (Prezzo base);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto € 32.000,00.

Aumento minimo in caso di pluralità di offerte € 20.000,00.

MODALITA' DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13,30 del giorno 09 aprile 2019, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un *file* avente l'estensione

“.zip.p7m”. L’offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto, o avesse un diversa estensione. Il *file* con l’estensione **“.zip.p7m”** è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata **“Inserimento Offerta”** (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l’eventualità della mancata ricezione della *mail*, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o,

in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- 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 ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento);

- 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) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato "fallimento n. 94/2018" al seguente IBAN IT06S080 0370 4600 0000 0212902, acceso presso la ViVal Banca, Filiale di Montecatini Terme, Via Don Minzoni; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il bonifico, con causale "fallimento n. 94/2018, lotti nr.1 (unico), lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

N.B. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente 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 tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione 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 telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona 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 offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 10-04/2019 al 15-04/2019, e terminerà alle ore 13:30.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di

offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il curatore 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal curatore).

Se il prezzo ed i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita si concluderà mediante stipulazione di atto notarile da redigersi entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Fallimentare n. 94/2018 R.F."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le

somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Dott. Raffaele D'Amora del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio offerto in vendita tramite il Portale delle vendite Pubbliche, nonché contattando il curatore dott. Massimo Fanucci con studio in Montecatini Terme, via Aldo Rossi, 30 (studiofanucci@interfree.it – 0572.910787- 3482690180).

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.D.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite i giornali locali "La Nazione, edizione di Pistoia e Prato", "Il Tirreno, edizione di Pistoia, Prato" ed i giornali "on line" "www.lavocedipistoia.it" e "www.valdinievoleoggi.it" dell'annuncio di vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al "*regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del tribunale di Pistoia*" – sezioni esecuzioni immobiliari e fallimentare, pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 28 febbraio 2019

Il Curatore
Dott. Massimo Fanucci
