

Fallimento Calzolari di Carlo Calzolari & C. S.n.c.
nonché dei soci illimitatamente responsabili, Signori Carlo Calzolari,
Anna Grilli, Mirko Calzolari e Cinzia Calzolari (n. 116/2019)

Tribunale: Modena

Giudice delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore fallimentare: Dott. Riccardo Bonetti

**ESPERIMENTO DI VENDITA
DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DI ½ DI UN
APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO
DI UNA PALAZZINA**

Contatti Curatore fallimentare

Telefono: 059-776925

Indirizzo e-mail: bonetti@studiomandrioli.com

Pec: f116.2019modena@pecfallimenti.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MODENA

Fallimento Calzolari di Carlo Calzolari & C. S.n.c. nonché dei soci illimitatamente responsabili, Signori Carlo Calzolari, Anna Grilli, Mirko Calzolari e Cinzia Calzolari n. 116/2019

Giudice delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore fallimentare: Dott. Riccardo Bonetti

AVVISO DI VENDITA DI UNA QUOTA DI PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO

Il fallimento Calzolari di Carlo Calzolari & C. S.n.c. nonché dei soci illimitatamente responsabili, Signori Carlo Calzolari, Anna Grilli, Mirko Calzolari e Cinzia Calzolari (n. 116/2019 - Tribunale di Modena) rende noto l'avvio della prima procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 l. fall. finalizzata alla cessione della quota di proprietà di 1/2 di un appartamento posto al secondo piano di una palazzina di recente costruzione (anno 2009), situata in Castelfranco Emilia (MO), Via Emilia Po n. 36 di proprietà del Fallimento personale del socio Mirko Calzolari.

L'asset risulta identificato catastalmente come risulta nella tabella sottostante:

Tabella

Lotto	Descrizione bene immobile	Titolare	Foglio	Particella	sub	Categoria	Rendita catastale	Valore di perizia
1	Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni, di un appartamento sito in Castelfranco Emilia, Via Emilio Po n. 36	Mirko Calzolari	65	950	18	A/2	637,82	98.000,00 €
			65	950	28	C/6	44,16	
			65	950	34	C/2	12,39	

Come si evince dalla perizia di stima predisposta dal tecnico della Procedura Ing. Davide Gelati il Lotto posto in vendita consiste in un «*appartamento posto al piano secondo c/ascensore, composto da ingresso su soggiorno, rip. cucina, 2 balconi, 3 camere, dis., 2 bagni, con cantina ed autorimessa al piano interrato.*».

Si evidenzia sin da ora che l'appartamento risulta occupato dal Signor Mirko Calzolari e dalla famiglia composta dalla moglie comproprietaria e dai due figli minorenni.

Il "Valore di mercato del bene" individuato da tecnico della Procedura ammonta ad Euro 98.000.

Per una migliore identificazione del Lotto si rinvia, ancora una volta, alla perizia di stima redatta dal perito della Procedura datata 14 marzo 2020, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati (si veda perizia di stima allegata alla scheda di vendita con la precisazione che l'interessato potrà scaricare gli allegati alla stessa **sul sito www.realestatediscount.it - ASTA 10726**).

Si segnala che **il prezzo base d'asta è di Euro 98.000** (novantotto-mila/00), importo pari al valore di stima del bene.

La procedura competitiva verrà effettuata attraverso un esperimento di vendita svolto con l'assistenza del soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l. fall., IT Auction S.r.l. In particolare, il giorno 27 ottobre 2020 dalle ore 15.30, si terrà innanzi al Curatore, il procedimento competitivo.

CONDIZIONI DI VENDITA - presentazione dell'offerta

Gli interessati a partecipare al procedimento competitivo dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del Curatore Dott. Riccardo Bonetti in via per Spilamberto n. 1631, Vignola (MO), entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 26 ottobre 2020, un'offerta irrevocabile d'acquisto, ferma per almeno 120 giorni, per un valore non inferiore alla base d'asta individuata per l'esperimento di vendita, pari, si ricorda, ad Euro 98.000 (novantotto-mila/00). È onere dell'offerente assicurarsi che l'offerta venga recapitata entro il termine tassativo sopra indicato. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione al procedimento competitivo.

Ogni offerta dovrà recare il numero dell'asta pubblicata sul portale www.realestatediscount.it.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “*Fall.to Calzolari di Carlo Calzolari & C S.n.c. n. 116/2019 Tribunale di Modena, Curatore Dott. Riccardo Bonetti, asta del 27 ottobre 2020*”, senza nessun'altra indicazione aggiunta.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) l'offerta di acquisto (ferma ed irrevocabile per almeno 120 giorni) per la quota di appartamento posto in vendita di proprietà del Fallimento che dovrà indicare il prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta (pari ad Euro 98.000 (novantotto-mila/00) pubblicato sul portale www.realestatediscount.it, pena la nullità dell'offerta; imposte di legge, commissioni a favore di IT Auction S.r.l., costi di trasferimento e qualsiasi altro onere – tutti a carico dell'aggiudicatario – sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto. L'offerta potrà essere predisposta su modulo sostanzialmente conforme, denominato “*Offerta irrevocabile di acquisto*”, a quello pubblicato in *fac-simile* sul portale *on-line*;
- 2) l'indicazione dell'asta per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'asta riportato in alto a sinistra nella Scheda di vendita, presente sul sito www.realestatediscount.it, relativa alla quota di appartamento posta in vendita;
- 3) se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo *e-mail* valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- 4) se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità e di codice fiscale (e di quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- 5) se l'offerente è una persona giuridica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, certificato camerale ovvero estratto dell'iscrizione al Repertorio delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultima solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al Registro imprese). Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale;
- 6) se l'offerente è una persona giuridica: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri;
- 7) espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'*asset* immobiliare posto in vendita;
- 8) espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita *ivi* indicate;
- 9) la dichiarazione di accettazione preventiva ed incondizionata delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente *Avviso di vendita*, pubblicate sul sito www.realestatediscount.it, compilata e firmata dal partecipante;
- 10) copia della contabile di bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura (IBAN: IT38F0538767075000003141146) per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di deposito cauzionale. Detto deposito sarà restituito al soggetto partecipante alla procedura competitiva nel caso in cui lo stesso non ne risulti aggiudicatario, mentre sarà da computarsi quale anticipo del corrispettivo di vendita dovuto dall'aggiudicatario, ovvero sarà trattenuto dalla procedura concorsuale in caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario;;
- 11) l'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita della quota di appartamento a titolo di commissioni a favore di IT Auction S.r.l., secondo le previsioni riportate nel paragrafo "*Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà*" del presente avviso di vendita;
- 12) se l'offerente è persona fisica, la busta dovrà contenere altresì copia del presente *Avviso di vendita*, siglato in ogni pagina e sottoscritto con espressa indicazione "per accettazione" per esteso nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni *ivi* previste;
- 13) in caso di offerta presentata da persona giuridica, la busta dovrà contenere copia del presente *Avviso di vendita*, timbrato e siglato in ogni pagina, e sottoscritto con espressa indicazione "per

accettazione” per esteso nell’ultima pagina, da parte del legale rappresentante dell’offerente (o da persona munita di comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta), a integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

A) Svolgimento dell’asta

Alle ore 12.30 del giorno 26 ottobre 2020, il Curatore Dott. Riccardo Bonetti procederà all’apertura delle buste, verificando l’identità degli offerenti e la validità delle offerte irrevocabili di acquisto pervenute entro i termini previsti, valutando l’ammissibilità delle stesse alla gara.

L’asta si svolge il giorno 27 ottobre 2020 dalle ore 15.30 innanzi al Curatore, presso lo Studio dello stesso sito in via per Spilamberto n. 1631, Vignola (MO).

L’asta si apre con un prezzo di partenza pari all’importo dell’offerta più alta fra quelle ricevute.

Il rilancio minimo effettuabile dagli offerenti è pari ad **Euro 2.000** (duemila/00); ciascun rilancio dovrà essere effettuato nel termine massimo di 3 minuti dal rilancio precedente.

L’aggiudicazione provvisoria della quota di appartamento avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.

Al termine dell’asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario provvisorio della quota di appartamento l’offerente che ha presentato l’offerta più alta in busta.

In caso di assenza di rilanci e di offerte di pari ammontare, risulterà aggiudicatario provvisorio della quota di appartamento il titolare dell’offerta pervenuta per prima presso lo studio del Curatore Dott. Riccardo Bonetti.

Si precisa che una volta individuato l’aggiudicatario provvisorio della procedura competitiva, e verificata l’assenza di offerte migliorative ai sensi del dell’art. 107, quarto comma, l. fall. – che dovranno pervenire allo scrivente nel termine di 10 giorni dall’aggiudicazione provvisoria – il Curatore, effettuata la comunicazione prevista dal disposto di cui all’art. 107, terzo comma, l. fall., provvederà ad informare ai sensi dell’art. 107, quinto comma, l. fall. gli Organi superiori della Procedura. A seguito di tale *iter* previsto dalla Legge fallimentare l’aggiudicazione potrà considerarsi definitiva.

B) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- 1) Pagamenti - L’aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo – al netto della cauzione oltre alle spese a carico dello stesso – entro e non oltre 30 giorni dall’aggiudicazione definitiva, con bonifico bancario intestato al Fallimento del Socio Mirko Calzolari), da effettuarsi sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dalla Curatela, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento da depositare presso lo studio del Curatore. Il versamento del saldo prezzo dovrà comunque essere effettuato non più tardi dell’atto notarile per il trasferimento della proprietà della quota dell’appartamento. La

parte acquirente, in accordo con il Curatore, dovrà proporre il Notaio che effettuerà l'atto di trasferimento;

- 2) Compenso spettante ad IT Auction S.r.l. - IT Auction S.r.l. matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione del bene e dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo a mezzo bonifico bancario intestato a IT Auction S.r.l.

Si precisa che le commissioni dovute ad IT Auction S.r.l. saranno – indipendentemente dal valore di aggiudicazione del bene – pari allo 0,75% del prezzo di aggiudicazione.

- 3) Stipula dell'atto di vendita - La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio proposto dall'aggiudicatario definitivo, in accordo con la Curatela, con Studio nella provincia di Modena.

C) Ulteriori precisazioni

- 1) Sospensione della vendita ex art. 107, quarto comma, l. fall. - È salva la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, quarto comma, l. fall., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria;
- 2) Sospensione della vendita ex art. 108 l. fall. - Ai sensi dell'art. 108, primo comma, l. fall. il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della cessione, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura ex art. 107, quinto comma, l. fall., impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;
- 3) Natura della vendita - La quota di appartamento è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.realestatediscount.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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);
- 4) Certificazione degli impianti - Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal

- produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto;
- 5) Regolarità urbanistica e altre disposizioni - Per quanto riguarda la situazione urbanistica dell'*asset* immobiliare si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46, quinto comma, DPR n. 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di IT Auction S.r.l.;
 - 6) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, *ivi* inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate *ex art.* 108, secondo comma, l. fall., a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta dalla Curatela al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili;
 - 7) Garanzie - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (*ivi* compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di IT Auction S.r.l. È esclusa qualsiasi responsabilità per IT Auction S.r.l., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.);
 - 8) Spese notarili, accessorie e tributi - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli

- altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. n. 192/2005 come modificato dal d.lgs. n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Ogni onere ed ogni costo relativo al trasferimento della quota di appartamento dovrà essere interamente sostenuto dalla parte acquirente;
- 9) Sanatorie - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere, a proprie spese, alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa;
 - 10) Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del D.p.r. n. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale;
 - 11) Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita;
 - 12) Spese condominiali - L'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
 - 13) Consegna - L'*asset* immobiliare verrà consegnato all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
 - 14) Mancato pagamento del prezzo - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

D) Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante al procedimento competitivo l'onere di prendere preventiva ed accurata visione della quota di appartamento posta in vendita.

Si precisa, ancora una volta, che la vendita della quota di appartamento è da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari, senza la corresponsione di interessi.

Non è consentita l'effettuazione di offerte "per persona da nominare".

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dal Curatore fallimentare, che dalla IT Auction S.r.l.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti alla società IT Auction S.r.l. al numero 0546 046747 oppure tramite *e-mail* all'indirizzo *immobili@realestatediscount.com* e al Curatore all'indirizzo di posta elettronica ordinaria: *bonetti@studiomandrioli.com*; all'indirizzo di posta elettronica certificata: *f116.2019modena@pecfallimenti.it* n. tel: 059-776925 fax: 059-7520153.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate all'*asset* immobiliare fino a cinque giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando IT Auction S.r.l. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail *immobili@realestatediscount.com*. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IT Auction S.r.l. o la Procedura faranno pervenire risposta.

E) Privacy

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del d. lgs n. 101/2018, esclusivamente nell'ambito e per le finalità della presente procedura competitiva.

* * *

Vignola, li 17 settembre 2020

Il Curatore fallimentare

Dott. Riccardo Bonetti

