

TRIBUNALE DI FERRARA

N.C.P. 24/2015 “Immobiliare Leonardo S.a.s. di Evelina Bonzagni & C.”

cui è stato riunito

N.C.P. 25/2015 “Hotel Principessa Leonora di Bonzagni Evelina”

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna Ghedini**
Commissario Giudiziale: **Avv. Dino Ricchieri**
Liquidatore : **Dott.ssa Nicoletta Pivari**

AVVISO DI VENDITA - III° esperimento

Il giorno **21 giugno 2018** alle ore 10.30, dinanzi al Notaio Dott.ssa Alessandra Artioli, nel suo ufficio in Ferrara, Via Alberto Lollo n. 32 avrà luogo la vendita senza incanto con offerta irrevocabile - ed eventuale gara - dei seguenti beni analiticamente descritti nelle perizie redatte dall'Ing. Marco Rubin e allegate al fascicolo della procedura, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente e alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, secondo le modalità di seguito esposte:

HOTEL DUCHESSA ISABELLA:

PREZZO BASE: Euro 2.340.000,00=

RILANCIO MINIMO: Euro 10.000,00=

DEPOSITO CAUZIONALE: Euro 468.000,00=

Diritto: 1/1 di Piena proprietà

Oggetto: Struttura alberghiera a 5 stelle denominata “Hotel Duchessa Isabella”, sita in Ferrara , Via Palestro n. 70 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 382 con il mappale 108 subb. 2, 3 e 4 graffato al mappale 111 sub. 8 e al mappale 113.

La struttura si trova all'interno di dimora cinquecentesca dei Duchi d'Este, ricompresa nel compendio posto in vendita, ed è dotata di una modernissima Spa, parco interno, ristorante, hotel, bar sale soggiorno e sale riunioni.

Si compone di n. 21 camere e n. 6 suites.

Occupazione: la struttura è attualmente oggetto di contratto di affitto d'azienda con termine al 31/12/2024. Tale contratto prevede una prelazione di acquisto per

la Parte affittuaria e l'obbligo per la stessa, in caso di mancato esercizio della prelazione, di rilasciare l'azienda in oggetto nel termine perentorio di sei mesi dalla richiesta.

Conformità edilizia e catastale: sono state riscontrate difformità.

Sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere per la regolarizzazione, nulla escluso.

Vincoli: l'immobile è di interesse storico-artistico e pertanto soggetto a Vincolo legale a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali al quale spetta il diritto di prelazione sull'acquisto dello stesso.

HOTEL PRINCIPESSA LEONORA:

PREZZO BASE: Euro 1.150.000,00=

RILANCIO MINIMO: Euro 10.000,00=

DEPOSITO CAUZIONALE: Euro 230.000,00=

Diritto: 1/1 di Piena proprietà

Oggetto: Struttura alberghiera a 4 stelle denominata "Hotel Principessa Leonora", sita in Ferrara, Via Mascheraio n. 39, esercitata nel fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 382 con il mappale 132 sub. 1.

La struttura si trova all'interno di dimora cinquecentesca dei Duchi d'Este, compresa nel compendio posto in vendita, a 100 mt. dall'"Hotel Duchessa Isabella" di cui rappresentava la dependance.

Si compone di n. 21 camere e n. 1 suite.

Occupazione: la struttura è attualmente oggetto di contratto di affitto d'azienda con termine 31/12/2024. Tale contratto prevede una prelazione di acquisto per la Parte affittuaria e l'obbligo per la stessa, in caso di mancato esercizio della prelazione, di rilasciare l'azienda in oggetto nel termine perentorio di sei mesi dalla richiesta.

Conformità edilizia e catastale: sono state riscontrate difformità.

Sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere per la regolarizzazione, nulla escluso.

Vincoli: l'immobile è di interesse storico-artistico e pertanto soggetto a Vincolo legale a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali al quale spetta il diritto di prelazione sull'acquisto dello stesso.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Alessandra Artioli, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.avvisinotarili.notariato.it e www.notariato.it).

Il Liquidatore potrà comunque accettare offerte di acquisto, qualora siano idonee al soddisfacimento di tutti i creditori in misura non inferiore a quella prevista dal piano per i valori ridotti.

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Ferrara, Via Alberto Lollio n. 32, o presso uno dei Notai Periferici abilitati alla RAN, il cui elenco aggiornato è disponibile su www.avvisinotarili.notariato.it e www.notariato.it/ran, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate con marca da bollo da € 16,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il bene (**non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita (presso il Notaio incaricato ovvero presso il Notaio Periferico ove è stata presentata l'offerta);
- ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica.

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché il documento di identità di colui che ha sottoscritto l'offerta.

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 a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale medesimo;

- sommaria descrizione del complesso e dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, CHE NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE;

- gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e le cui mancata indicazione comporterà che si intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni. L'offerente potrà indicare un termine più breve e tale circostanza verrà valutata dal professionista incaricato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- la dichiarazione di essere edotto delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- la sottoscrizione dell'offerente.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "C.P. 24/2015 Tribunale di Ferrara", per un **importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale è disponibile un modulo (in formato pdf) pubblicato, con l'avviso, sul portale www.avvisinotarili.notariato.it o reperibile presso i notai abilitati alla RAN, che dovrà essere sottoscritto dall'offerente con firma digitale.

Per i casi in cui l'Offerente non sia provvisto di firma digitale, è ammessa la digitalizzazione del plico cartaceo; in tal caso dovrà essere consegnato al notaio (Banditore o Periferico) il plico contenente l'Offerta cartacea sottoscritta, unitamente alla scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (cd, dvd o pen-drive), non firmato digitalmente.

L'offerta in formato digitale può essere consegnata, unitamente alla documentazione sopra indicata, al notaio Banditore o a uno dei notai Periferici.

L'offerta digitale, o la scansione del plico cartaceo, non potrà in nessun caso superare la dimensione di 3 (tre) MB.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo è disponibile un modulo (in formato pdf) pubblicato, con l'avviso, sul portale www.avvisinotarili.notariato.it o reperibile presso i notai abilitati alla RAN; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

Al termine delle operazioni di registrazione il notaio consegnerà "Ricevuta per l'Offerente di registrazione alla procedura asta", prodotta automaticamente dal sistema informatico.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, per legge irrevocabili, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Ferrara, Via Alberto Lollio n. 32, alle ore 10,30 e seguenti del giorno sopra indicato.

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente anche non presente;

- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. 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 incaricato vi siano stati ulteriori rilanci;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e dei tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione tra offerte diverse e 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 di saldo prezzo proposto; se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo. Non verranno 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.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

1. L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, comma 3, della Legge Fallimentare (R.D. n. 267/1942) e solo previo deposito a mani del Liquidatore giudiziale del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita della cauzione. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta al professionista incaricato nei cinque giorni successivi.

2. La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese e onorari sia del verbale di aggiudicazione che della successiva vendita) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, mediante assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., il Liquidatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 20% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto;

ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale saranno poste le spese notarili relative 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.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista incaricato alla vendita Dott.ssa Alessandra Artioli (Ferrara, Via Alberto Lollo n. 32 - tel. 0532.209240 – aartioli@notariato.it) nonché dal Liquidatore Dott.ssa Nicoletta Pivari (Ferrara, Via Alberto Lollo n. 18 – tel. 0532.472463 - nicolettapivari@libero.it).

Ferrara, lì 04/04/2018

Il Liquidatore
Dott.ssa Nicoletta Pivari