

**TRIBUNALE DI PIACENZA**  
**Sezione Crisi di Impresa**

Concordato pieno liquidatorio omologato n. 1/2017  
**ARDA HABITAT SPA IN LIQUIDAZIONE**  
G.D.: Dott. Antonino Fazio  
Liquidatore Giudiziale: Avv. Salvatore Caltabiano

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Avv. Salvatore Caltabiano**, con studio in via Gobetti 22, in Vigolzone (PC), quale liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe,

**PREMESSO**

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del concordato attraverso la modalità dell'*asta on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)),

**RENDE NOTO**

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

**Asta n. 23395**

**LOTTO UNICO:** Immobile ad uso Caserma militare sviluppatasi su tre livelli e dalla superficie totale di 1080 mq, dotato degli impianti di riscaldamento, antincendio, allarme e condizionamento e di tutti gli impianti necessari alla sua speciale destinazione, attualmente occupato dalla Tenenza della Guardia di Finanza di Fiorenzuola D'Arda (PC), con area cortilizia di pertinenza e meglio identificato nelle planimetrie allegate e denominate "*planimetria piano rialzato*" (**all. n. 1**) - nella porzione evidenziata in colore giallo - e "*planimetria piani interrato, primo e secondo*" (**all. n. 2**).

L'immobile di cui il lotto si compone è in fase di scorporo catastale da altra porzione di immobile già aggiudicata ad esito di precedente gara competitiva e pertanto ad esso al momento del trasferimento di proprietà risulterà attribuito il definitivo numero di subalterno catastale.

L'immobile di cui al presente lotto è stato locato alla Guardia di Finanza, Reparto Tecnico Logistico Amministrativo Emilia Romagna tramite contratto sottoscritto in data 5 maggio 2022, con canone annuo pari ad Euro 51.000,00 oltre IVA di legge ed aggiornamenti ISTAT.

**PREZZO BASE: € 400.000,00 (Euro quattrocentomila//00)** oltre oneri di legge se dovuti

**CAUZIONE: € 40.000,00**

**RILANCIO MINIMO: € 20.000,00**

Il cespite di cui sopra è compiutamente descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Francesco Chiappini depositata in Cancelleria e pubblicata per estratto sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (**all. n. 3**), che deve essere consultata per l'esatta

individuazione del bene, per sua la situazione di fatto e di diritto, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo sul medesimo gravante nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita di seguito indicate.

### **1. DURATA DELLA GARA**

La vendita avrà durata di almeno 90 (novanta) giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **10.07.2024 alle ore 15:30** e terminerà, salvo *extratime*, il giorno **18.10.2024 alle ore 15:30**.

### **2. MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) utilizzando la seguente modalità: offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "*procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta*", così come specificato di seguito).

### **3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni.

I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente specificato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per il quale è intenzionato a partecipare ed a inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it).

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita. Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite *upload* nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it)

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

1. Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)
2. Copia del codice fiscale

3. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

1. visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
2. Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
3. Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
4. Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
5. Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

#### **4. OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO, PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA**

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta - con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate *on line* su [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) - e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata *on-line*, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta. Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

## **5. PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA PER PERSONA DA NOMINARE**

La partecipazione all'asta per persona da nominare è ammessa solo con offerta presentata da procuratore legale munito di procura speciale, come previsto dall'art. 579, comma 3°, c.p.c., e dovrà avvenire tramite la compilazione da parte dell'offerente di un apposito modulo fornito da Gobid International Auction Group Srl.

In caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà effettuare la dichiarazione di nomina della persona per la quale ha fatto l'offerta nel rispetto del termine di tre giorni come previsto dall'art. 583 c.p.c., depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

## **6. AGGIUDICAZIONE**

Al termine della gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione provvisoria decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni solari dalla data dell'aggiudicazione provvisoria potranno essere presentate – nei modi e termini di cui ai precedenti artt. 3, 4 e 5 - ulteriori proposte irrevocabili di acquisto ma esse non saranno efficaci se il prezzo offerto non supererà almeno del 10 % quello per il quale l'aggiudicazione provvisoria è avvenuta e non saranno accompagnate da cauzione pari al 10 % del prezzo offerto. In tal caso, ai sensi dell'art. 107, 4° comma LF, non si farà luogo ad aggiudicazione definitiva e si procederà immediatamente a nuovo esperimento di vendita con la formula dell'asta competitiva, con prezzo base pari alla nuova offerta in aumento e durata di ulteriori giorni 30 (trenta), disciplinato da nuovo e distinto avviso di vendita che verrà immediatamente pubblicato.

Ove nel suindicato termine di dieci giorni nessuna offerta in aumento venga presentata, si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 (venti) giorni solari dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In ogni caso, il Giudice Delegato, fino alla data di perfezionamento della vendita, potrà con suo decreto sospendere ovvero revocare le operazioni di vendita quando ritenga che il prezzo di aggiudicazione risulti notevolmente inferiore a quello giusto in conformità a quanto disposto dall'art. 108 LF.

## **7. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante atto notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire entro il termine di 60 (sessanta) giorni solari dall'aggiudicazione definitiva, sui seguenti estremi IBAN: IT 29 Z 05156 12600 CC00 0003 9685.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare direttamente in capo alla Procedura sia le somme per il pagamento delle spese relative alla vendita (oneri fiscali sul trasferimento ed altre imposte di legge) nella misura che gli verrà tempestivamente resa nota, sia l'ulteriore importo di Euro 259.944,88 a titolo di rimborso delle spese sostenute per i lavori di adeguamento dei locali richiesti dal Corpo della Guardia di Finanza, sui seguenti estremi IBAN: IT 29 Z 05156 12600 CC00 0003 9685.

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato entro 10 (dieci) giorni solari dall'aggiudicazione definitiva direttamente in capo a Gobid International Auction Group Srl sugli estremi che quest'ultimo avrà cura di comunicare tempestivamente all'aggiudicatario.

In caso di inadempienza ad uno qualsiasi degli obblighi sullo stesso gravanti e come sopra indicati, l'aggiudicatario decadrà *ipso iure* dall'aggiudicazione e la cauzione e le somme eventualmente nel frattempo versate verranno trattenute dalla Procedura a titolo di penale risarcitoria ed il lotto tornerà di nuovo in vendita; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 c.p.c.).

#### **8. TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese come sopra indicate e del Buyer's Premium.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente e previo ordine di cancellazione/svincolo di formalità emesso dal Giudice Delegato.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili.

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

#### **9. PRINCIPALI 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.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - 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.

La presentazione di offerta irrevocabile di acquisto implica inoltre l'avvenuta presa visione integrale ed accettazione del contenuto degli documenti allegati al presente avviso, costituiti da: "Arda Habitat – stima del CTU (estratto)" (**all. n. 3**). Detti documenti costituiscono parti integranti e sostanziali del presente avviso di vendita. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **10. DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium) oltre IVA, calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera riportata nelle condizioni specifiche di vendita pubblicate on line sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) e che ogni partecipante, nel momento in cui presente l'offerta irrevocabile di acquisto, dichiara di conoscere.

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

#### **11. PUBBLICITA'**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato almeno 100 (cento) giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Il Liquidatore Giudiziale provvederà, prima del completamento delle operazioni di vendita a dare notizia della vendita stessa a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione nei modi previsti dall'art. 107, comma 3, LF.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02-8688 2269.

Copie integrali del presente avviso e dei relativi allegati saranno rese disponibili a tutti gli interessati, a semplice richiesta dei medesimi inoltrata all'indirizzo [email salvatore-caltabiano@hotmail.it](mailto:salvatore-caltabiano@hotmail.it)) e pubblicate integralmente sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Vigolzone (PC), 8 luglio 2024.

Il Liquidatore Giudiziale  
Avv. Salvatore Caltabiano

