

TRIBUNALE DI BOLZANO

**Concordato Preventivo n. 2/2022 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Bortolotti
Liquidatore Giudiziale: Dott. Stefano Emer**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Stefano Emer, quale liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare 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).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del piano di concordato omologato e come da istanza di vendita autorizzata dal GD in data 27/6/2024, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it

Asta n.23652**Lotto 1 - Terreni edificabili a Roma**

Terreni Edificabili a Roma, Via Nocetta/Via di Valle Lupara

L'area edificabile all'asta è costituita da terreni ubicati in zona centrale storica di Roma, a ridosso di Villa Pamphili e l'Aurelia antica.

I terreni hanno una superficie totale di 31.332 mq

I terreni ricadono in zona “Parco Verde Pubblico vincolato”, facente parte della Riserva naturale “Valle dei Casali”. Detti terreni per il previgente Piano Regolatore, avevano una destinazione urbanistica del P.R.G. approvato con D.P.R. 16.12.1965 che indicava la ricadenza di maggior parte M/2 (attrezzature di servizi privati) e minor parte zona N (verde pubblico in fregio alla viabilità).

Considerati i diritti di compensazione edificatoria contemplati dalla Variante al P.R.G. “piano delle certezze”, approvata con D.G.R.L. n. 856 del 10.09.2004, tra le previgenti previsioni in zona M2 e la successiva modifica della destinazione dell’intera area in zona N (parchi pubblici e impianti sportivi), le volumetrie di partenza di Via della Nocetta, sono oggetto di compensazione urbanistica e sono stati inserite nel Programma Integrato della Città Da Ristrutturare - “PR.INT. n. XVa10 - MAGLIANA GRA” Via di Valle Lupara per iniziativa privati di “Proponenti” privati ai sensi dell’art. 53 (ambiti dei programmi integrati) delle N.T.A. del vigente PRG.

Da tali progetti e relazioni tecniche descrittive-accompagnatorie del PR.INT. risultano in totale potenzialità edificatorie a funzione commerciale-produttiva previste di S.U.L.

complessiva pari a

COMPARTO Z1 COMMERCIALE/terziaria mq 15.234,00

COMPARTO Z2 COMMERCIALE/terziaria mq 11.225,00

COMPARTO Z3 PRODUTTIVO mq 11.339,00

TOTALE S.U.L. prevista mq 37.798,00

Il detto PR.INT. è stato ratificato, con Determinazione Dirigenziale del 20.01.2020 repertorio n. QI/74/2020 e prot. N. QI/8185/2020. Allo stato attuale il [PR.INT](#) è in fase istruttoria.

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 438:

Particella 41 – 769 – 49 – 58 – 829 – 823 – 825 - 827

Prezzo Base: € 2.245.240,00 (euro due milioni duecentoquarantacinquemiladuecento-quaranta/00) oltre iva 22% (senza applicazione del reverse charge)

Cauzione: € 224.524,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Asta n.23652.3

Lotto 3 - Appartamento con cantina e due posti auto a Fiumicino (ROMA)

Appartamento con cantina e due posti auto all'asta a Fiumicino (ROMA), Via Pier Leone Ghezzi 29

L'appartamento in asta si trova alla periferia del Comune di Fiumicino a soli 4 km dalla spiaggia di Passoscuro.

L'appartamento ha una superficie di 53 mq circa.

Sito al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Una scala collega il piano terra con la cantina al piano interrato.

Sono presenti un balcone ed un piccolo giardino.

I due posti auto sono siti al piano seminterrato del medesimo edificio, l'accesso si ha dalla rampa comune a tutte le unità.

Non si ha evidenza del rilascio del certificato di agibilità, è stata presentata richiesta in data 26/03/2013 n. prot.23842.

Si segnala che l'appartamento è da terminare e sono presenti difformità catastali ed urbanistiche.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 311:

Particella 801 – Sub. 82 – Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 4 vani – R.C. € 650,74

Particella 801- Sub. 163 – Categoria C/6 – Classe 11 – Consistenza 14 mq – R.C. € 48,44

Particella 801- Sub. 164 – Categoria C/6 – Classe 11 – Consistenza 14 mq – R.C. € 48,44

Prezzo Base: € 64.082,81 (euro sessantaquattromilaottantadue/81) oltre oneri di legge

Cauzione: € 6.408,00

Rilancio minimo: € 2.000,00

Asta n.23652.4

Lotto 4 - Posto auto coperto a Fiumicino (ROMA)

Posto auto coperto all'asta a Fiumicino (ROMA), Via Pier Leone Ghezzi 29

Il posto auto coperto in asta si trova alla periferia del Comune di Fiumicino a soli 4 km dalla spiaggia di Passoscuro.

Il posto auto ha una superficie di 14 mq circa.

Sito al piano seminterrato di un edificio a destinazione residenziale, ha accesso dalla rampa comune a tutte le unità, la pavimentazione è in cemento e la superficie è delimitata da strisce bianche

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 311:

Particella 801- Sub. 167 – Categoria C/6 – Classe 11 – Consistenza 14 mq – R.C. € 48,44

Prezzo Base: € 4.708,13 (euro quattromilasettecentotto/13) oltre oneri di legge

Cauzione: € 470,00

Rilancio minimo: € 200,00

Asta n.23652.5

Lotto 5 - Posto auto coperto a Fiumicino (ROMA)

Posto auto coperto all'asta a Fiumicino (ROMA), Via Pier Leone Ghezzi 29

Il posto auto coperto in asta si trova alla periferia del Comune di Fiumicino a soli 4 km dalla spiaggia di Passoscuro.

Il posto auto ha una superficie di 14 mq circa.

Sito al piano seminterrato di un edificio a destinazione residenziale, ha accesso dalla rampa comune a tutte le unità, la pavimentazione è in cemento e la superficie è delimitata da strisce bianche.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 311: Particella 801- Sub. 168 – Categoria C/6 – Classe 11 – Consistenza 14 mq – R.C. € 48,44

Prezzo Base: € 4.708,13 (euro quattromilasettecentotto/13) oltre oneri di legge

Cauzione: € 470,00

Rilancio minimo: € 200,00

Asta n.23652.6

Lotto 6 - Posto auto coperto a Fiumicino (ROMA)

Posto auto coperto all'asta a Fiumicino (ROMA), Via Pier Leone Ghezzi 29

Il posto auto coperto in asta si trova alla periferia del Comune di Fiumicino a soli 4 km dalla spiaggia di Passoscuro.

Il posto auto ha una superficie di 14 mq circa.

Sito al piano seminterrato di un edificio a destinazione residenziale, ha accesso dalla rampa comune a tutte le unità, la pavimentazione è in cemento e la superficie è delimitata da strisce bianche.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 311: Particella 801- Sub. 173 – Categoria C/6 – Classe 11 – Consistenza 14 mq – R.C. € 48,44

Prezzo Base: € 4.708,13 (euro quattromilasettecentotto/13) oltre oneri di legge

Cauzione: € 470,00

Rilancio minimo: € 200,00

Asta n.23652.7

Lotto 7 - Posto auto coperto a Fiumicino (ROMA)

Posto auto coperto all'asta a Fiumicino (ROMA), Via Pier Leone Ghezzi 29

Il posto auto coperto in asta si trova alla periferia del Comune di Fiumicino a soli 4 km dalla spiaggia di Passoscuro.

Il posto auto ha una superficie di 14 mq circa.

Sito al piano seminterrato di un edificio a destinazione residenziale, ha accesso dalla rampa comune a tutte le unità, la pavimentazione è in cemento e la superficie è delimitata da strisce bianche

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 311:

Particella 801- Sub. 174 – Categoria C/6 – Classe 11 – Consistenza 14 mq – R.C. € 48,44

Prezzo Base: € 4.708,13 (euro quattromilasettecentotto/13) oltre oneri di legge

Cauzione: € 470,00

Rilancio minimo: € 200,00

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma degli esperti pubblicate sul sito www.gobidreal.it, che devono essere consultate per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

Per i terreni di cui al lotto 1, è possibile richiedere ulteriore documentazione all'indirizzo pec gobidreal@pec.it, previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza allegato alla scheda d'asta.

Per l'appartamento e i posti auto di cui ai lotti 3, 4, 5, 6 e 7, è possibile richiedere ulteriore documentazione all'indirizzo pec gobidreal@pec.it.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

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

Si aprirà il giorno **31/07/2024 ore 16:00** e terminerà il giorno **06/11/2024 ore 16:00, salvo extra time.**

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito 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).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito 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 offerte presentate per il tramite di un presentatore differente dall'offerente dovranno essere accompagnate da apposita procura notarile.

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

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo gobidreal@pec.it

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta.

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

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- 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)
- Copia del codice fiscale
- 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)

- Procura notarile in caso di offerta presentata per il tramite di un presentatore differente dall'offerente.

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- 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
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- 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.

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 – 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, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha 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.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

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

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario verrà condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

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 rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

La vendita del terreno di cui al lotto 1 sarà soggetta ad IVA 22% senza applicazione del reverse charge.

Per l'appartamento e i posti auto di cui ai lotti 3, 4, 5, 6 e 7, le spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge, ecc), indicativamente quantificate nella misura del 15% del valore di aggiudicazione, dovranno essere versate alla Procedura entro il termine di 60 gg dall'aggiudicazione. Seguirà il relativo conguaglio, in aumento o diminuzione.

Per tutti i lotti in vendita, l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

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 Procedura.

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.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della Procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

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

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, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, spettanti alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, calcolati sul prezzo finale di

aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	4%
Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.001,00		2%

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.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicata almeno 90 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.

- prima del completamento delle operazioni di vendita il liquidatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione;

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 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del liquidatore

- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Bolzano, 30.07.2024

Il Liquidatore

Gobid International Auction Group Srl
Capitale Sociale €500.000

Sede Legale
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco J6URRTW

Sede Operativa
Via Merloni, 17/U
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com
www.gobidgroup.com
T +39 02 8688 2269