

Tribunale di Bolzano

Liquidazione Giudiziale n. 36/2023 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Massimiliano Segarizzi
Curatore: Dott. Stefano Croni

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Stefano Croni, quale Curatore della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura suindicata attraverso la modalità dell'asta *on line*, ai sensi dell'art. 216 C.C.I.L., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it),

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione afferente alla richiamata Procedura, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it.

Asta n.25027.1**Lotto 1 - Immobile industriale ad Ora (BZ)****Immobile industriale ad Ora (BZ)**

L'immobile in asta è interamente destinato al commercio di legnami, consistendo di vari capannoni, uffici e un'abitazione, sito in posizione strategica, con collegamenti percorribili anche da mezzi pesanti a soli 3 km dall'autostrada del Brennero A22.

Trattasi di un'area di ca. 12.700 m² comprensiva di edifici, per una volumetria pari a ca. 20.000 m³, destinata a suo tempo a segheria, oggi invece interamente destinata a magazzino per il commercio di legnami.

Il complesso immobiliare si trova in zona di verde agricolo senza ulteriore vincolo, in prossimità del centro edificato.

Si prega di notare la presenza di elementi in cemento-amianto sulla copertura del magazzino.

Sono presenti difformità.

Si precisa che attrezzature e materiali presenti all'interno dell'immobile non sono compresi nella vendita.

Comune Catastale di Ora:

- particella edificiale 261/1 in P.T. 493/II;
- particella edificiale 261/2 in P.T. 943/II;
- particella fondiaria 427/5 in P.T. 1023/II - quota 1/2.

Per la realtà giuridica e per ogni ulteriore notizia riguardante l'immobile oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima, redatta dal Geom. Gert Fischnaller.

Prezzo Base: € 2.181.000,00 (euro due milioni centottantunomila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 218.100,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Asta n.25027.2

Lotto 2 - Opificio a San Vito Chietino (CH)

Opificio a San Vito Chietino (CH)

L'opificio in asta è sito in posizione strategica a poca distanza dal centro cittadino ed a soli circa 2,5 km dall'uscita A14 di Lanciano. Inoltre il sito è ubicato a circa 3 km dalla stazione ferroviaria San Vito Lanciano.

L'immobile è composto da diversi corpi di fabbrica adiacenti così distribuiti:

- corpi di fabbrica n. 1: costituiti da una struttura in cls prefabbricato e da una struttura interrata in cemento armato, ove si trova il quadro elettrico dell'impianto fotovoltaico, collegata con l'esterno attraverso una scala in c.a.; esso presenta sull'angolo a nord-ovest una struttura in legno non autorizzata;

- corpi di fabbrica n. 2: costituiti da una tettoia in ferro di vecchia costruzione, da una struttura in muratura portante con copertura in pannelli di cemento amianto controsoffittato da solaio in latero cemento e in cattive condizioni di manutenzione e da un edificio adibito ad uffici, posto nell'area di ingresso dalla strada provinciale, una porzione del quale è stato trasformato in appartamento non autorizzato; **la rimozione della suddetta copertura in pannelli di cemento amianto è stata intimata con procedimento amministrativo avviato con prot. n. 15608 del 23.09.2023;**

- corpi di fabbrica n. 3: costituiti da una struttura in cls prefabbricato che ospita in parte una tettoia e in parte un ufficio con servizi annessi non autorizzati.

Sul tetto della struttura in cls prefabbricato di cui ai corpi di fabbrica n. 1, è presente un impianto fotovoltaico collegato alla rete elettrica di potenza pari a 99,90 KW con una produzione di energia annua teorica pari circa 119.880,00 kWh, ma che attualmente non sta immettendo energia nella rete e che richiede interventi di manutenzione straordinaria meglio quantificati e descritti in perizia di stima.

Sono presenti difformità ed opere non autorizzate.

Si prega inoltre di notare la presenza di elementi in cemento amianto.

Catasto Fabbricati del Comune di San Vito Chietino al Foglio 13:

- particella 521 sub. 1, Categoria D1, piano T-S1 - R.C. € 20.154,73;
- particella 521 sub. 2, Categoria D1, piano 1 - R.C. € 257,40.

Catasto Terreni del Comune di San Vito Chietino al:

- Foglio 8 - particella 4222, Bosco alto;
- Foglio 8 - particella 4223, Bosco alto;
- Foglio 13 - particella 132, Bosco alto;
- Foglio 13 - particella 804, Bosco alto;
- Foglio 13 - particella 805, Seminativo arboreo;
- Foglio 13 - particella 813, Seminativo arboreo.

Per la realtà giuridica e per ogni ulteriore notizia riguardante l'immobile oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima, redatta dall'Arch. Cristian Bomba.

Prezzo Base: € 1.553.000,00 (euro un milione cinquecentocinquantatremila/00), oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 155.300,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Si precisa che le relazioni di stima a firma degli esperti, Geom. Gert Fischnaller e Arch. Cristian Bomba, sono depositate in cancelleria e 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.

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

La pubblicazione nei termini di legge della presente procedura competitiva sarà garantita nell'arco temporale indicato nella sezione "durata della gara".

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno lunedì **27/01/2025 alle ore 17:00** e terminerà il giorno venerdì **14/03/2025 alle ore 17:00, 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 procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione della Procedura.

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, seguendo le indicazioni ivi riportate.

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, 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.

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).

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale o certificato C.C.I.A.A. (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta);
- 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 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 all'unico offerente.

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

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 potrà essere 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 90 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita, ivi inclusi gli oneri notarili.

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

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto del Notaio Eliana Morandi, con studio in Trento, Via Torre Verde n. 25, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà, ex art. 217, comma 2, C.C.I.L., la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene, eccezion fatta per quelle che devono restare a carico dell'acquirente, quali a titolo d'esempio servitù, usufrutti, diritti d'abitazione e vincoli conseguenti all'erogazione di agevolazioni pubbliche.

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 dell'aggiudicatario.

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.

Si fa presente che attrezzature e materiali presenti all'interno dell'immobile di cui al lotto n. 1 non sono compresi nella vendita. Con la partecipazione all'asta, in caso di aggiudicazione del lotto n. 1, l'aggiudicatario si impegna a tenere in custodia i beni afferenti alla Procedura in epigrafe indicata, a titolo gratuito, fino a liquidazione totale dei beni presenti all'interno dell'immobile interessato da parte della Procedura stessa.

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 Group, calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI*

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	5%
Da - a	€ 500.000,00	€ 1.000.000,00	4%
Oltre	€ 1.000.000,00		3%

* con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se, applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

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

Trento, lì 21 gennaio 2025

Il Curatore
Dott. Stefano Croni


